



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „СИИ Имоти“ АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

Варна,
27.05.2022г.

С уважение:

Управител: _____
/ И. Петров /

Управител: _____
/ д-р Я. Русинов /



Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „СИИ Имоти“ АДСИЦ
ISIN код на емисията: BG2100017180
Борсов код на емисията: 5CGA
Емитент: „СИИ Имоти“ АДСИЦ
Период: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „СИИ Имоти“ АДСИЦ на 20.12.2018 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 17.01.2019г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2022г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ запазва предмета си на дейност: Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти, /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и /или продажбата им.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „СИИ Имоти“ АДСИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Към 31.03.2022 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ нарастват с 1.61% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 22 738 хил. лв.

Активи	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2021	към 31.03.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	2438	2438	0.00%	10.72%
Други нетекущи вземания	278	296	-6.08%	1.22%
Нетекущи активи	2 716	2 734	-0.66%	11.94%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	20004	19627	1.92%	87.98%
Пари и парични еквиваленти	18	17	5.88%	0.08%
Текущи активи	20 022	19 644	1.92%	88.06%
Общо активи	22 738	22 378	1.61%	100.00%

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението по позициите не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва ръст, в основата на който стои увеличението на търговските и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q4 2021	% от СК и пасивите към 31.03.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.86%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.76%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	613	484	26.65%	2.70%
Общо собствен капитал	1 435	1 306	9.88%	6.31%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	970	970	0.00%	4.27%
Нетекуща част на облигационен заем	16000	16000	0.00%	70.37%
Общо нетекущи пасиви	16 970	16 970	0.00%	74.63%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани лица	-	3	-100.00%	0.00%
Текуща част на облигационен заем	4249	4027	5.51%	18.69%
Търговски и други задължения	83	71	16.90%	0.37%
Текуща част на дългосрочни заеми	1	1	0.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	4 333	4 102	5.63%	19.06%
Общо пасиви	21 303	21 072	1.10%	93.69%
Общо капитал и пасиви	22 738	22 378	1.61%	100.00%

Към 31.03.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 22 738 хил. лв., като тази стойност е с 1.61% по-висока от стойността през предходното тримесечие.

В края на първото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 1 435 хил. лв., като повишението му се дължи на реализирания през периода положителен финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода остават без промяна. От своя страна текущите пасиви нарастват значително с 5.63%. Тези промени са основно продиктувани от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с 1.10%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q1 2021
Печалба от продажба на активи	-	37	-100.00%

Разходи за външни услуги	-55	-63	-12.70%
Разходи за персонала	-14	-14	0.00%
Други приходи/разходи, нетно	-17	-13	30.77%
Финансов резултат от оперативна дейност	-86	-53	62.26%
Финансови приходи/разходи, нетно	215	218	-1.38%
Финансов резултат от финансова дейност	215	218	-1.38%
Финансов резултат преди данъци	129	165	-21.82%
Печалба/(загуба) за годината	129	165	-21.82%

Към края на първото тримесечие на 2022г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 86 хил. лв., спрямо реализирана такава от 53 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 215 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 218 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на първото тримесечие на 2022г. е печалба в размер на 129 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 165 хил. лв. през съответния период на 2021г. Спадът в печалбата спрямо съпоставимия период на предходната година е в размер на 21.28%.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	4.6208	4.7889
Бърза ликвидност	4.6208	4.7889
Незабавна ликвидност	0.0042	0.0041
Абсолютна ликвидност	0.0042	0.0041

Текущата и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие, докато незабавната и абсолютна ликвидност бележат минимално повишение.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.7463	0.7583
Общ дълг/Активи	0.9369	0.9416

Общ дълг/Собствен капитал	14.8453	16.1348
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	15.8453	17.1348

Към 31.03.2022г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноси по облигационния заем, в това число и разносите по евентуално принудително изпълнение, „СИИ Имоти“ АД СИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 25 174 506.85 лева. Срокът на полицата е до 31.01.2027 г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета на емитента, средствата по облигационния заем са изразходвани за придобиване на инвестиционни имоти, включително чрез придобиване на дялове на специализирано дружество с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите; за развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходи.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Главницата се изплаща на десет равни вноски от 2 000 000 лева, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад всички дължими плащания по облигационната емисия са извършени.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- **Съотношение Пасиви/Активи**: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2022г. стойността на показателя е 0.9369 (**93.69%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2022г. стойността на показателя е **1.56**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2022г. стойността на показателя е **4.62**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Управител: _____

/ И. Петров /

Управител: _____

/ д-р Я. Русинов /