



**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,  
19.08.2022г.

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 второто 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 30.06.2022 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ нарастват с 0.99% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 22 963 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Δ Q2 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2022</b>	<b>към 30.06.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	2438	2438	0.00%	10.62%
Други нетекущи вземания	260	278	-6.47%	1.13%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 698</b>	<b>2 716</b>	<b>-0.66%</b>	<b>11.75%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	20253	20004	1.24%	88.20%
Пари и парични еквиваленти	12	18	-33.33%	0.05%
<b>Текущи активи</b>	<b>20 265</b>	<b>20 022</b>	<b>1.21%</b>	<b>88.25%</b>

<b>Общо активи</b>	<b>22 963</b>	<b>22 738</b>	<b>0.99%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

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“ АД СИЦ

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Δ Q2 2022</b>	<b>% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q1 2022</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.83%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.75%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	610	613	-0.49%	2.66%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 432</b>	<b>1 435</b>	<b>-0.21%</b>	<b>6.24%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	970	970	0.00%	4.22%
Нетекуща част на облигационен заем	14000	16000	-12.50%	60.97%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>14 970</b>	<b>16 970</b>	<b>-11.79%</b>	<b>65.19%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на облигационен заем	6473	4249	52.34%	28.19%
Търговски и други задължения	88	83	6.02%	0.38%
Текуща част на дългосрочни заеми	-	1	-100.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6 561</b>	<b>4 333</b>	<b>51.42%</b>	<b>28.57%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>21 531</b>	<b>21 303</b>	<b>1.07%</b>	<b>93.76%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>22 963</b>	<b>22 738</b>	<b>0.99%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 22 963 хил. лв., като тази стойност е с 0.99% по-висока от стойността през предходното тримесечие.

В края на второто тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 1 432 хил. лв., като спада му се дължи на реализирания през периода финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 11.79%, което се дължи на намаление в нетекущата част на облигационния заем. От своя страна текущите пасиви нарастват значително с 51.42%. Тези промени са основно продиктувани отново от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с 1.07%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	<b>Q2 2022</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Δ Q2 2022</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q2 2021</b>
Печалба от продажба на активи	-	37	-100.00%

Разходи за външни услуги	-83	-94	-11.70%
Разходи за персонала	-28	-29	-3.45%
Други приходи/разходи, нетно	-21	-25	-16.00%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-132</b>	<b>-111</b>	<b>18.92%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	258	28	821.43%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>258</b>	<b>28</b>	<b>821.43%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>126</b>	<b>-83</b>	<b>-251.81%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>126</b>	<b>-83</b>	<b>-251.81%</b>

Към края на второто тримесечие на 2022г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 132 хил. лв., спрямо реализирана такава от 111 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 258 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 28 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на второто тримесечие на 2022г. е печалба в размер на 126 хил. лв. спрямо реализирана загуба от 83 хил. лв. през съответния период на 2021г.

#### 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	Q2 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	3.0887	4.6208
Бърза ликвидност	3.0887	4.6208
Незабавна ликвидност	0.0018	0.0042
Абсолютна ликвидност	0.0018	0.0042

Всички показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.6519	0.7463
Общ дълг/Активи	0.9376	0.9369

Общ дълг/Собствен капитал	15.0356	14.8453
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	16.0356	15.8453

Към 30.06.2022г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. От тези показатели подобрене има само при съотношението Дългосрочен дълг/Активи.

## **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 разноските по евентуално принудително изпълнение, „СИИ Имоти“ АДСИЦ 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/armееc-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.

Емитентът е забавил падежиралите през разглеждания период плащания по облигационната емисия.

## **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 30.06.2022г. стойността на показателя е 0.9376 (**93.76%**);

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **1.27**;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **3.09**.

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