



**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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

#### **1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През третото 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 30.09.2022 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ нарастват с 1.96% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 23 413 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Δ Q3 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2022</b>	<b>към 30.09.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	2438	2438	0.00%	10.41%
Други нетекущи вземания	242	260	-6.92%	1.03%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 680</b>	<b>2 698</b>	<b>-0.67%</b>	<b>11.45%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	20715	20253	2.28%	88.48%

Пари и парични еквиваленти	18	12	50.00%	0.08%
<b>Текущи активи</b>	<b>20 733</b>	<b>20 265</b>	<b>2.31%</b>	<b>88.55%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>23 413</b>	<b>22 963</b>	<b>1.96%</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“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q3 2022 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от СК и пасивите към 30.09.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	2.78%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.73%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	838	610	37.38%	3.58%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 660</b>	<b>1 432</b>	<b>15.92%</b>	<b>7.09%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	970	970	0.00%	4.14%
Нетекуща част на облигационен заем	14000	14000	0.00%	59.80%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>14 970</b>	<b>14 970</b>	<b>0.00%</b>	<b>63.94%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на облигационен заем	6700	6473	3.51%	28.62%
Търговски и други задължения	83	88	-5.68%	0.35%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6 783</b>	<b>6 561</b>	<b>3.38%</b>	<b>28.97%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>21 753</b>	<b>21 531</b>	<b>1.03%</b>	<b>92.91%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>23 413</b>	<b>22 963</b>	<b>1.96%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 23 413 хил. лв., като тази стойност е с 1.96% по-висока от стойността през предходното тримесечие.

В края на третото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 1 660 хил. лв., като повишението му се дължи на реализирания през периода финансов резултат.

Нетекущите пасиви през периода остават без промяна. От своя страна текущите пасиви нарастват с 3.38%. Тези промени са основно продиктувани отново от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с 1.03%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q3 2021
Печалба от продажба на активи	-	37	-100.00%

Разходи за външни услуги	-107	-120	-10.83%
Разходи за персонала	-45	-43	4.65%
Други приходи/разходи, нетно	-30	-17	76.47%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-182</b>	<b>-143</b>	<b>27.27%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	536	363	47.66%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>536</b>	<b>363</b>	<b>47.66%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>354</b>	<b>220</b>	<b>60.91%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>354</b>	<b>220</b>	<b>60.91%</b>

Към края на третото тримесечие на 2022г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 182 хил. лв., спрямо реализирана такава от 143 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 536 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 363 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на третото тримесечие на 2022г. е печалба в размер на 354 хил. лв. спрямо реализирана такава от 220 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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	3.0566	3.0887
Бърза ликвидност	3.0566	3.0887
Незабавна ликвидност	0.0027	0.0018
Абсолютна ликвидност	0.0027	0.0018

В края на текущия отчетен период показателите за текуща и бърза ликвидност леко се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност отбелязват минимално подобрене.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.6394	0.6519
Общ дълг/Активи	0.9291	0.9376
Общ дълг/Собствен капитал	13.1042	15.0356

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)

14.1042 16.0356

Към 30.09.2022г. 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 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/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.

Емитентът е забавил падежиралите на 20.06.2022 г. 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 30.09.2022г. стойността на показателя е 0.9291 (**92.91%**);

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **1.50**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **3.06**.

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.

25.11.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров