



**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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 9.46% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 21 198 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Q3 2022</b>	<b>Δ Q4 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2022</b>	<b>към 31.12.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	2438	2438	0.00%	11.50%
Други нетекущи вземания	223	242	-7.85%	1.05%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 661</b>	<b>2 680</b>	<b>-0.71%</b>	<b>12.55%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	18514	20715	-10.63%	87.34%

Пари и парични еквиваленти	23	18	27.78%	0.11%
<b>Текущи активи</b>	<b>18 537</b>	<b>20 733</b>	<b>-10.59%</b>	<b>87.45%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>21 198</b>	<b>23 413</b>	<b>-9.46%</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 спад, в основата на който стоят намалените търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q3 2022	% от СК и пасивите към 31.12.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	3.07%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.81%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	817	838	-2.51%	3.85%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 639</b>	<b>1 660</b>	<b>-1.27%</b>	<b>7.73%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	324	970	-66.60%	1.53%
Нетекуща част на облигационен заем	12000	14000	-14.29%	56.61%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>12 324</b>	<b>14 970</b>	<b>-17.68%</b>	<b>58.14%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на облигационен заем	6428	6700	-4.06%	30.32%
Търговски и други задължения	161	83	93.98%	0.76%
Текуща част на дългосрочни заеми	646	-	-	3.05%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>7 235</b>	<b>6 783</b>	<b>6.66%</b>	<b>34.13%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>19 559</b>	<b>21 753</b>	<b>-10.09%</b>	<b>92.27%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>21 198</b>	<b>23 413</b>	<b>-9.46%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2022г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 21 198 хил. лв., като тази стойност е с 9.46% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 1 639 хил. лв., като понижението му се дължи на негативната промяна във финансовия резултат през периода.

Нетекущите пасиви през периода намаляват със 17.68%. От своя страна текущите пасиви нарастват с 6.66%. Тези промени са основно продиктувани отново от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 10%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
---------------------	---------------------	------------------------

Печалба от продажба на активи	-	37	-100.00%
Разходи за външни услуги	-133	-152	-12.50%
Разходи за персонала	-62	-57	8.77%
Други приходи/разходи, нетно	-35	-44	-20.45%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-230</b>	<b>-216</b>	<b>6.48%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	563	283	98.94%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>563</b>	<b>283</b>	<b>98.94%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>333</b>	<b>67</b>	<b>397.01%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>333</b>	<b>67</b>	<b>397.01%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 230 хил. лв., спрямо реализирана такава от 216 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е положителен (печалба от 563 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 283 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на четвъртото тримесечие на 2022г. е печалба в размер на 333 хил. лв. спрямо реализирана такава от 67 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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	2.5621	3.0566
Бърза ликвидност	2.5621	3.0566
Незабавна ликвидност	0.0032	0.0027
Абсолютна ликвидност	0.0032	0.0027

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

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5814	0.6394
Общ дълг/Активи	0.9227	0.9291
Общ дълг/Собствен капитал	11.9335	13.1042

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)

12.9335 14.1042

Към 31.12.2022г. 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.

През отчетния период Емитентът е забавил падежиралите на 20.12.2022 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.9227 (**92.27%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.35**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **2.56**.

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.

24.02.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров