



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: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 посочения период „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 първото тримесечие на 2023г. „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 31.03.2023 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ нарастват с 1.40% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 21 645 хил. лв.

Активи	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2022	към 31.03.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	2587	2587	0.00%	11.95%
Други нетекущи вземания	205	223	-8.07%	0.95%
Нетекущи активи	2 792	2 810	-0.64%	12.90%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	18852	18513	1.83%	87.10%
Пари и парични еквиваленти	1	23	-95.65%	0.00%

Текущи активи	18 853	18 536	1.71%	87.10%
Общо активи	21 645	21 346	1.40%	100.00%

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва ръст, в основата на който стоят увеличените търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023	Q4 2022	Δ Q1 2023	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2022	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	3.00%
Премиен резерв	172	172	0.00%	0.79%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	1124	957	17.45%	5.19%
Общо собствен капитал	1 946	1 779	9.39%	8.99%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	-	324	-100.00%	0.00%
Нетекуща част на облигационен заем	12000	12000	0.00%	55.44%
Общо нетекущи пасиви	12 000	12 324	-2.63%	55.44%
Текущи пасиви				
Текуща част на облигационен заем	6605	6428	2.75%	30.52%
Търговски и други задължения	124	168	-26.19%	0.57%
Текуща част на дългосрочни заеми	970	647	49.92%	4.48%
Общо текущи пасиви	7 699	7 243	6.30%	35.57%
Общо пасиви	19 699	19 567	0.67%	91.01%
Общо капитал и пасиви	21 645	21 346	1.40%	100.00%

Към 31.03.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 21 645 хил. лв., като тази стойност е с 1.40% по-висока от стойността през предходното тримесечие.

В края на първото тримесечие на 2023г. собственият капитал е в размер на 1 946 хил. лв., като повишението му се дължи на положителната промяна във финансовия резултат през периода.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 2.63%. От своя страна текущите пасиви нарастват с 6.30%. Тези промени са основно продиктувани отново от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с 0.67%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Разходи за външни услуги	-61	-55	10.91%
Разходи за персонала	-17	-14	21.43%
Други приходи/разходи, нетно	436	433	-0.69%
Финансов резултат от оперативна дейност	358	364	-516.28%
Финансови приходи/разходи, нетно	-191	-235	-18.72%
Финансов резултат от финансова дейност	-191	-235	-18.72%
Финансов резултат преди данъци	167	129	29.46%
Печалба/(загуба) за годината	167	129	29.46%

Към края на първото тримесечие на 2023г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 358 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 364 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 191 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 235 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на първото тримесечие на 2023г. е печалба в размер на 167 хил. лв. спрямо реализирана такава от 129 хил. лв. през съответния период на 2022г.

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 2023	Q4 2022
Текуща ликвидност	2.4488	2.5592
Бърза ликвидност	2.4488	2.5592
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0032
Абсолютна ликвидност	0.0001	0.0032

В края на текущия отчетен период показателите за ликвидност на емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2023	Q4 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.5544	0.5773
Общ дълг/Активи	0.9101	0.9167
Общ дълг/Собствен капитал	10.1228	10.9989
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	11.1228	11.9989

Към 31.03.2023г. 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 разносните 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. Сроктът 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 падежирали 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 31.03.2023г. стойността на показателя е 0.9101 (**91.01%**);

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.89**;

-- 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 31.03.2023г. стойността на показателя е **2.45**.

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.

25.05.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров