



**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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 11.77% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 19 097 хил. лв.

| <b>Активи</b>              | <b>Q2 2023</b>  | <b>Q1 2023</b>  | <b>Δ Q2 2023</b> | <b>% от активите</b>     |
|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------|
|                            | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b> | <b>/ Q1 2023</b> | <b>към 30.06.2023 г.</b> |
| <b>Нетекущи активи</b>     |                 |                 |                  |                          |
| Инвестиционни имоти        | 2587            | 2587            | 0.00%            | 13.55%                   |
| Други нетекущи вземания    | 187             | 205             | -8.78%           | 0.98%                    |
| <b>Нетекущи активи</b>     | <b>2 774</b>    | <b>2 792</b>    | <b>-0.64%</b>    | <b>14.53%</b>            |
| <b>Текущи активи</b>       |                 |                 |                  |                          |
| Материали                  | 0               | 0               | #DIV/0!          | 0.00%                    |
| Търговски и други вземания | 16321           | 18852           | -13.43%          | 85.46%                   |

|                            |               |               |                |                |
|----------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Пари и парични еквиваленти | 2             | 1             | 100.00%        | 0.01%          |
| <b>Текущи активи</b>       | <b>16 323</b> | <b>18 853</b> | <b>-13.42%</b> | <b>85.47%</b>  |
| <b>Общо активи</b>         | <b>19 097</b> | <b>21 645</b> | <b>-11.77%</b> | <b>100.00%</b> |

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

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

| Собствен капитал и пасиви                   | Q2 2023<br>'000 лв. | Q1 2023<br>'000 лв. | Δ Q2 2023<br>/ Q1 2023 | % от СК и<br>пасивите към<br>30.06.2023 г. |
|---|---------------------|---------------------|------------------------|--|
| <b>Собствен капитал</b>                     |                     |                     |                        |  |
| Акционерен капитал                          | 650                 | 650                 | 0.00%                  | 3.40%                                      |
| Премиен резерв                              | 172                 | 172                 | 0.00%                  | 0.90%                                      |
| Неразпределена печалба / (Натрупана загуба) | 884                 | 1124                | -21.35%                | 4.63%                                      |
| <b>Общо собствен капитал</b>                | <b>1 706</b>        | <b>1 946</b>        | <b>-12.33%</b>         | <b>8.93%</b>                               |
| <b>Пасиви</b>                               |                     |                     |                        |  |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                      |                     |                     |                        |  |
| Нетекуща част на облигационен заем          | 10000               | 12000               | -16.67%                | 52.36%                                     |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                 | <b>10 000</b>       | <b>12 000</b>       | <b>-16.67%</b>         | <b>52.36%</b>                              |
| <b>Текущи пасиви</b>                        |                     |                     |                        |  |
| Текуща част на облигационен заем            | 6376                | 6605                | -3.47%                 | 33.39%                                     |
| Търговски и други задължения                | 45                  | 124                 | -63.71%                | 0.24%                                      |
| Текуща част на дългосрочни заеми            | 970                 | 970                 | 0.00%                  | 5.08%                                      |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                   | <b>7 391</b>        | <b>7 699</b>        | <b>-4.00%</b>          | <b>38.70%</b>                              |
| <b>Общо пасиви</b>                          | <b>17 391</b>       | <b>19 699</b>       | <b>-11.72%</b>         | <b>91.07%</b>                              |
| <b>Общо капитал и пасиви</b>                | <b>19 097</b>       | <b>21 645</b>       | <b>-11.77%</b>         | <b>100.00%</b>                             |

Към 30.06.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 19 097 хил. лв., като тази стойност е с 11.77% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на второто тримесечие на 2023г. собственият капитал е в размер на 1 706 хил. лв., като понижението му се дължи на негативната промяна във финансовия резултат през периода.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 16.67% поради спада в нетекущата част на задълженията по главницата на облигационния заем. От своя страна текущите пасиви намаляват с 4%. Тези промени са основно продиктувани отново от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 11.72%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

|  | Q2 2023<br>'000 лв. | Q2 2022<br>'000 лв. | Δ Q2 2023<br>/ Q2 2022 |
|--|---------------------|---------------------|------------------------|
| Разходи за външни услуги                       | -92                 | -83                 | 10.84%                 |
| Разходи за персонала                           | -36                 | -28                 | 28.57%                 |
| Други приходи/разходи, нетно                   | 436                 | 705                 | -38.16%                |
| <b>Финансов резултат от оперативна дейност</b> | <b>308</b>          | <b>594</b>          | <b>-48.15%</b>         |
| Финансови приходи/разходи, нетно               | -381                | -468                | -18.59%                |
| <b>Финансов резултат от финансова дейност</b>  | <b>-381</b>         | <b>-468</b>         | <b>-18.59%</b>         |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>          | <b>-73</b>          | <b>126</b>          | <b>-157.94%</b>        |
| <b>Печалба/(загуба) за годината</b>            | <b>-73</b>          | <b>126</b>          | <b>-157.94%</b>        |

Към края на второто тримесечие на 2023г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 308 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 594 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 381 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 468 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на второто тримесечие на 2023г. е загуба в размер на 73 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 126 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 | Q2 2023 | Q1 2023 |
|--------------------------|---------|---------|
| Текуща ликвидност        | 2.2085  | 2.4488  |
| Бърза ликвидност         | 2.2085  | 2.4488  |
| Незабавна ликвидност     | 0.0003  | 0.0001  |
| Абсолютна ликвидност     | 0.0003  | 0.0001  |

В края на разгледания отчетен период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност бележат незначително подобрение.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

| Платежоспособност                       | Q2 2023 | Q1 2023 |
|---|---------|---------|
| Дългосрочен дълг/Активи                 | 0.5236  | 0.5544  |
| Общ дълг/Активи                         | 0.9107  | 0.9101  |
| Общ дълг/Собствен капитал               | 10.1940 | 10.1228 |
| Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал) | 11.1940 | 11.1228 |

Към 30.06.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене се забелязва при показателя 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 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. 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 Емитентът е забавил плащането на сумите с падеж 20.06.2023г.

#### 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 30.06.2023г. стойността на показателя е 0.9186 (**91.86%**);

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1.41**;

-- 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 30.06.2023г. 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.

25.08.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров