



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 10.34% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 17 123 хил. лв.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2023	към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	2587	2587	0.00%	15.11%
Други нетекущи вземания	169	187	-9.63%	0.99%
Нетекущи активи	2 756	2 774	-0.65%	16.10%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	14307	16321	-12.34%	83.55%
Пари и парични еквиваленти	60	2	2900.00%	0.35%

Текущи активи	14 367	16 323	-11.98%	83.90%
Общо активи	17 123	19 097	-10.34%	100.00%

Нетекущите активи леко спадат през периода, но намалението не е съществено като абсолютна стойност. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва спад от 11.98%, в основата на който стоят намалелите търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	3.80%
Премиен резерв	172	172	0.00%	1.00%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	1115	884	26.13%	6.51%
Общо собствен капитал	1 937	1 706	13.54%	11.31%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Нетекуща част на облигационен заем	10000	10000	0.00%	58.40%
Общо нетекущи пасиви	10 000	10 000	0.00%	58.40%
Текущи пасиви				
Текуща част на облигационен заем	4176	6376	-34.50%	24.39%
Търговски и други задължения	40	45	-11.11%	0.23%
Текуща част на дългосрочни заеми	970	970	0.00%	5.66%
Общо текущи пасиви	5 186	7 391	-29.83%	30.29%
Общо пасиви	15 186	17 391	-12.68%	88.69%
Общо капитал и пасиви	17 123	19 097	-10.34%	100.00%

Към 30.09.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 17 123 хил. лв., като тази стойност е с 10.34% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на третото тримесечие на 2023г. собственият капитал е в размер на 1 937 хил. лв., като повишението му се дължи на положителната промяна във финансовия резултат през периода.

Нетекущите пасиви през периода остават без промяна. От своя страна текущите пасиви намаляват с 29.83%. Тези промени са основно продиктувани от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 12.68%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Q3 2023	Q3 2022	Δ Q3 2023
‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2022

Разходи за външни услуги	-123	-107	14.95%
Разходи за персонала	-53	-45	17.78%
Други приходи/разходи, нетно	886	1211	-26.84%
Финансов резултат от оперативна дейност	710	1059	-32.96%
Финансови приходи/разходи, нетно	-552	-705	-21.70%
Финансов резултат от финансова дейност	-552	-705	-21.70%
Финансов резултат преди данъци	158	354	-55.37%
Печалба/(загуба) за годината	158	354	-55.37%

Към края на третото тримесечие на 2023г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 710 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 1 059 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 552 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 705 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на третото тримесечие на 2023г. е печалба в размер на 158 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 354 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	Q3 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	2.7703	2.2085
Бърза ликвидност	2.7703	2.2085
Незабавна ликвидност	0.0116	0.0003
Абсолютна ликвидност	0.0116	0.0003

В края на разгледания отчетен период показателите за ликвидност на емитента се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5840	0.5236
Общ дълг/Активи	0.8869	0.9107
Общ дълг/Собствен капитал	7.8400	10.1940

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)

8.8400 11.1940

Към 30.09.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошаване 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 разноски по облигационния заем, в това число и разноските 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 всички падежи суми по облигационната емисия са платени.

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 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.8869 (**88.69%**);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.29**;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е **2.77**.

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.

17.11.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров