



**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 2.36% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 16 719 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Δ Q4 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2023</b>	<b>към 31.12.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	2803	2587	8.35%	16.77%
Други нетекущи вземания	151	169	-10.65%	0.90%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 954</b>	<b>2 756</b>	<b>7.18%</b>	<b>17.67%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	13750	14307	-3.89%	82.24%
Пари и парични еквиваленти	15	60	-75.00%	0.09%

<b>Текущи активи</b>	<b>13 765</b>	<b>14 367</b>	<b>-4.19%</b>	<b>82.33%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>16 719</b>	<b>17 123</b>	<b>-2.36%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи се повишават със 7.18% през периода, което се дължи на ръст при инвестиционните имоти. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва спад от 4.19%, в основата на който стоят намалелите търговски и други вземания, следвани от спад и при паричните средства.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Δ Q4 2023</b>	<b>% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>/ Q3 2023</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	3.89%
Премиен резерв	172	172	0.00%	1.03%
Други резерви	540	-		3.23%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	622	1115	-44.22%	3.72%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 984</b>	<b>1 937</b>	<b>2.43%</b>	<b>11.87%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Нетекуща част на облигационен заем	8000	10000	-20.00%	47.85%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	<b>-20.00%</b>	<b>47.85%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на облигационен заем	6332	4176	51.63%	37.87%
Текуща част на дългосрочни заеми	325	970	-66.49%	1.94%
Търговски и други задължения	78	40	95.00%	0.47%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>6 735</b>	<b>5 186</b>	<b>29.87%</b>	<b>40.28%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>14 735</b>	<b>15 186</b>	<b>-2.97%</b>	<b>88.13%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>16 719</b>	<b>17 123</b>	<b>-2.36%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2023г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 16 719 хил. лв., като тази стойност е с 2.36% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. собственият капитал е в размер на 1 984 хил. лв., като повишението му се дължи на положителната промяна във финансовия резултат и формираните резерви.

Нетекущите пасиви през периода намаляват, което се дължи на факта, че дружеството извършва амортизация на главницата по облигационния заем. От своя страна текущите пасиви се увеличават с 29.87%. Тези промени са основно продиктувани от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 2.97%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Разходи за външни услуги	-149	-133	12.03%
Разходи за персонала	-70	-62	12.90%
Други приходи/разходи, нетно	1000	1491	-32.93%
Печалба от промяна в стойността на инвестиционните имоти	216	-	
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>997</b>	<b>1296</b>	<b>-23.07%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	-792	-963	-17.76%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>-792</b>	<b>-963</b>	<b>-17.76%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>205</b>	<b>333</b>	<b>-38.44%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. „СИИ Имоти“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност - печалба в размер на 997 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 1 296 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Съществена роля в спада оказват спадналите други нетни приходи. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 792 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 963 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на четвъртото тримесечие на 2023г. е печалба в размер на 205 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 333 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	Q4 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	2.0438	2.7703
Бърза ликвидност	2.0438	2.7703
Незабавна ликвидност	0.0022	0.0116
Абсолютна ликвидност	0.0022	0.0116

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

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.4785	0.5840
Общ дълг/Активи	0.8813	0.8869
Общ дълг/Собствен капитал	7.4269	7.8400
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.4269	8.8400

Към 31.12.2023г. 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 Емитентът е забавил изплащането на падежиралите на 20.12.2023г. суми 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.8813 (**88.13%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.25**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в баланса се разделя 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **2.04**.

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.

23.02.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров