



**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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024г. „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 31.03.2024 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 15.89% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 13 915 хил. лв.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	<b>към 31.03.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	2803	2803	0.00%	20.14%
Други нетекущи вземания	133	151	-11.92%	0.96%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>2 936</b>	<b>2 954</b>	<b>-0.61%</b>	<b>21.10%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	10874	13574	-19.89%	78.15%
Пари и парични еквиваленти	105	15	600.00%	0.75%

<b>Текущи активи</b>	<b>10 979</b>	<b>13 589</b>	<b>-19.21%</b>	<b>78.90%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>13 915</b>	<b>16 543</b>	<b>-15.89%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи се понижават с 0.61% през периода, което се дължи на спад при другите нетекущи вземания. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва спад от 19.21%, в основата на който стоят намалелите търговски и други вземания.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	4.67%
Премиен резерв	172	172	0.00%	1.24%
Други резерви	540	540	0.00%	3.88%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	256	446	-42.60%	1.84%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 618</b>	<b>1 808</b>	<b>-10.51%</b>	<b>11.63%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Нетекуща част на облигационен заем	8000	8000	0.00%	57.49%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>57.49%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текуща част на облигационен заем	4150	6332	-34.46%	29.82%
Текуща част на дългосрочни заеми	-	325	-100.00%	0.00%
Търговски и други задължения	147	78	88.46%	1.06%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>4 297</b>	<b>6 735</b>	<b>-36.20%</b>	<b>30.88%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>12 297</b>	<b>14 735</b>	<b>-16.55%</b>	<b>88.37%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>13 915</b>	<b>16 543</b>	<b>-15.89%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2024г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 13 915 хил. лв., като тази стойност е с 15.89% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на първото тримесечие на 2024г. собственият капитал е в размер на 1 618 хил. лв., като понижението му се дължи на негативната промяна във финансовия резултат.

Нетекущите пасиви през периода нямат промяна. От своя страна текущите пасиви намаляват с 36.20%. Тези промени са основно продиктувани от облигационния заем. Като цяло пасивите през разглеждания период намаляват с 16.55%.

## 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

<b>Q1 2024</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>
<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2023</b>

Разходи за външни услуги	-63	-61	3.28%
Разходи за персонала	-17	-17	0.00%
Други приходи/разходи, нетно	38	436	-91.28%
<b>Финансов резултат от оперативна дейност</b>	<b>-42</b>	<b>358</b>	<b>-111.73%</b>
Финансови приходи/разходи, нетно	-148	-191	-22.51%
<b>Финансов резултат от финансова дейност</b>	<b>-148</b>	<b>-191</b>	<b>-22.51%</b>
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>-190</b>	<b>167</b>	<b>-213.77%</b>
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>-190</b>	<b>167</b>	<b>-213.77%</b>

Към края на първото тримесечие на 2024г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 42 хил. лв., спрямо реализирана печалба от 358 хил. лв. през съпоставимия период на 2023г. Съществена роля в спада оказват спадналите други нетни приходи. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 148 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 191 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на първото тримесечие на 2024г. е загуба в размер на 190 хил. лв. спрямо реализирана печалба от 167 хил. лв. през съответния период на 2023г.

#### 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	2.5550	2.0177
Бърза ликвидност	2.5550	2.0177
Незабавна ликвидност	0.0244	0.0022
Абсолютна ликвидност	0.0244	0.0022

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	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5749	0.4836
Общ дълг/Активи	0.8837	0.8907

Общ дълг/Собствен капитал	7.6001	8.1499
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	8.6001	9.1499

Към 31.03.2024г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошаване наблюдаваме 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 Емитентът е изплатил всички падежирали до момента 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 0.8837 (**88.37%**);

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е **1.00**;

-- 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 31.03.2024г. 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.

22.05.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров