



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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 2025г. „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 31.03.2025 г. активите на „СИИ Имоти“ АДСИЦ намаляват с 0.49% спрямо края на предходното тримесечие и възлизат на 9 893 хил. лв.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	2811	2811	0.00%	28.41%
Други нетекущи вземания	61	79	-22.78%	0.62%
Нетекущи активи	2 872	2 890	-0.62%	29.03%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	7019	7025	-0.09%	70.95%
Пари и парични еквиваленти	2	27	-92.59%	0.02%

Текущи активи	7 021	7 052	-0.44%	70.97%
Общо активи	9 893	9 942	-0.49%	100.00%

Нетекущите активи се понижават с 0.62% през периода, което се дължи на спад при другите нетекущи вземания. За последното тримесечие в текущите активи се забелязва спад от 0.44%, в основата на който стоят намалелите парични средства и търговски и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	650	650	0.00%	6.57%
Премииен резерв	172	172	0.00%	1.74%
Други резерви	540	540	0.00%	5.46%
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	347	508	-31.69%	3.51%
Общо собствен капитал	1 709	1 870	-8.61%	17.27%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Нетекуща част на облигационен заем	4000	4000	0.00%	40.43%
Общо нетекущи пасиви	4 000	4 000	0.00%	40.43%
Текущи пасиви				
Текуща част на облигационен заем	4100	4011	2.22%	41.44%
Търговски и други задължения	84	61	37.70%	0.85%
Общо текущи пасиви	4 184	4 072	2.75%	42.29%
Общо пасиви	8 184	8 072	1.39%	82.73%
Общо капитал и пасиви	9 893	9 942	-0.49%	100.00%

Към 31.03.2025г. общо собственият капитал и пасивите на дружеството са в размер 9 893 хил. лв., като тази стойност е с 0.49% по-ниска от стойността през предходното тримесечие.

В края на първото тримесечие на 2025г. собственият капитал е в размер на 1 709 хил. лв., като понижението му се дължи на спад във финансовия резултат.

Нетекущите пасиви през периода са без промяна. От своя страна текущите пасиви се увеличават с 2.75%. Промени има в текущата част на облигационния заем и при търговските задължения. Като цяло пасивите през разглеждания период нарастват с 1.39%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Разходи за външни услуги	-55	-63	-12.70%
Разходи за персонала	-17	-17	0.00%

Други приходи/разходи, нетно	-	38	-100.00%
Финансов резултат от оперативна дейност	-72	-42	71.43%
Финансови приходи/разходи, нетно	-89	-148	-39.86%
Финансов резултат от финансова дейност	-89	-148	-39.86%
Финансов резултат преди данъци	-161	-190	-15.26%
Печалба/(загуба) за годината	-161	-190	-15.26%

Към края на първото тримесечие на 2025г. „СИИ Имоти“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност - загуба в размер на 72 хил. лв., спрямо реализирана загуба от 42 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Съществена роля в спада оказват спадналите други нетни приходи, въпреки спада в разходите за външни услуги. Нетният резултат от финансовата дейност за периода е отрицателен (загуба от 89 хил. лв. в сравнение със загубата в размер на 148 хил. лв. преди година). Съответно финансовият резултат в края на първото тримесечие на 2025г. е загуба в размер на 161 хил. лв., което все пак е подобрение спрямо реализирана загуба от 190 хил. лв. през съответния период на 2024г.

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 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	1.6781	1.7318
Бърза ликвидност	1.6781	1.7318
Незабавна ликвидност	0.0005	0.0066
Абсолютна ликвидност	0.0005	0.0066

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	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.4043	0.4023
Общ дълг/Активи	0.8273	0.8119
Общ дълг/Собствен капитал	4.7888	4.3166
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	5.7888	5.3166

Към 31.03.2025г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават 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 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://bcra.eu/bg/companies/zad-armeecs>). 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.8591 (**85.91%**);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.12**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.79**.

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.

23.05.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров