

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„ПИ АР СИ“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ПРЕЗ ПЪРВОТО ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2019 Г.,
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100О, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК**

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Пи Ар Си“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, осъществяващо своята дейност съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му.

„Пи Ар Си“ АДСИЦ е създадено с предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Пи Ар Си“ АДСИЦ е учредено по реда на чл.163 от Търговския закон на учредително събрание, проведено на 04.06.2007 г. и е вписано в регистъра за търговските дружества при СГС с реш. № 1 от 11.07.2007 г.

Дружеството е пререгистрирано на 11.01.2008 г. в търговския регистър към Агенция по вписванията съгласно ЗТР (№ на вписването 20080111111643).

„Пи Ар Си“ АДСИЦ получава лиценз от Комисия за финансов надзор (КФН) за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от 13.11.2007 г. и е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества, воден от КФН с Решение № 87 – ПД от 16.01.2008 г.

1. Важни събития за „ПИ АР СИ“ АДСИЦ, настъпили през първото шестмесечие на 2019 г. (01.01.2019 г. - 30.06.2019 г.)

На 30.01.2019 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността тримесечен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.

На 28.03.2019 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2018 г.

На 25.04.2019 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността междинен финансов отчет и Уведомление за финансовото състояние за първото тримесечие на 2019 г.

На 16.05.2019 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание е свикано за 28.06.2019 г. от 10:00 часа в София, бул. Цариградско шосе 139.

На 23.05.2019 г. „ПИ АР СИ“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ АД и на обществеността публикация на покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите за 28.06.2019 г.

2. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти през отчетното шестмесечие

През първото шестмесечие на 2019 г. Дружеството не е придобивало или продавало недвижими имоти.

През отчетния период дружеството е извършвало ремонтни дейности и подобрения в следните свои недвижими имоти:

Имот:	Стойност в лева:
Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12	2 152.74
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139	11 042.51
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 (нов корпус)	315
Гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51	0
Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург“ № 48 ТЦ „Аркадия“	1 674.42
Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий“ № 5	0
Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	0
Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	0
Гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 45, „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	41 397.66
Гр. Пловдив, район „Тракия“	0

През отчетното шестмесечие дружеството е продължило да експлоатира собствените си недвижими имоти посредством отдаването им под наем, както следва:

Адрес	Нает (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков“ № 12	90.78
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139	81.70
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 - нов корпус	84.81
Гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48	88
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 5	100
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	100
КК, „Слънчев бряг“	100
Гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	100
Гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 45	85

„Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	
Складова база- гр. Пловдив, район Тракия	0

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а ЗДСИЦ

3.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ - дял на инвестиционните имоти от общите активи на Дружеството

Съгласно чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от активите на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (*покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им*).

Това изискване е спазено: към 30.06.2019 г. активите на Дружеството общо са 28 446 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (сума на инвестиционните имоти) е 27 341 хил.лв., което представлява 96,12% от общите активи на Дружеството.

3.2. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ - дял на brutните приходи от основната дейност от общите brutни приходи на Дружеството

Съгласно чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (*покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им*).

Това изискване по отношение на първото шестмесечие на 2019 г. е спазено: brutните приходи на Дружеството общо са 1128 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 1128 хил.лв., което представлява 100% от общите brutни приходи на Дружеството.

3.3. Информация за спазване на изискванията на чл. 21 и чл. 22а ЗДСИЦ - спазване на общите ограничения към дейността на Дружеството, включително относно участие в специализирани дружества

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазвало ограниченията, предвидени в чл. 21 и чл. 22а от ЗДСИЦ, включително Дружеството:

- не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми;
- не е емитирало дългови ценни книжа;
- не е вземало банкови кредити (включително за придобиване или въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, или за изплащане на лихви);
- не е извършвало нови инвестиции в обслужващи дружества (към настояща дата Дружеството притежава 25 дяла на стойност 250 лева, представляващи 5% от капитала на обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД);
- не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ, вкл. не е участвало в учредяването или придобиването на акции или дялове от

капитала на такива дружества (не притежава дялово участие в такива дружества);

- не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти и не притежава дялово участие в такива дружества.

4. Влияние на важните събития за „ПИ АР СИ” АД СИЦ, настъпили през първото шестмесечие на 2019 г. върху резултатите във финансовия отчет

Съгласно неаудитирания междинен финансов отчет на „ПИ АР СИ” АД СИЦ, изготвен по формите на МСС към 30.06.2019 г. дружеството отчита общо нетни приходи от продажби в размер на 1128 хил. лв. спрямо 1177 хил. лв. за същия период на 2018 г., което представлява спад на нетните приходи от продажби с 4.34 %.

Към 30.06.2019 г. „ПИ АР СИ” АД СИЦ отчита печалба, преди облагане с данъци в размер на 702 хил. лв.

Нетната печалба на „ПИ АР СИ” АД СИЦ към 30.06.2019 г. е на стойност 702 хил. лв. и бележи спад спрямо нетната печалба за същия период на 2018 г.

Към 30.06.2019 г. общият размер на активите на „ПИ АР СИ” АД СИЦ е 28 446 хил. лв., а стойността на собствения капитал е 26 632 хил. лв.

5. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ПИ АР СИ” АД СИЦ през останалата част на финансовата година

Акционерите на „ПИ АР СИ” АД СИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

От значение за дейността на Дружеството са:

- успеваемостта по събирането на наемите;
- задържане на запълняемостта и намиране на нови наематели до пълното запълване на площите на притежаваните недвижими имоти;
- намиране на нови атрактивни имоти, които да бъдат придобити от Дружеството с цел експлоатация и акумулиране на приходи.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, дейността на „ПИ АР СИ” АД СИЦ носи рисковете, характерни за основните активи, в които се инвестират финансовите ресурси. Въпреки, че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорискови по своя характер, съществуват рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството. Първи посочваме специфичните рискове, които намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на Дружеството, след което и общите (систематични) рискове, които могат да окажат влияние върху дейността му.

Специфични рискове

Достъп до източници и цена на финансиране

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на Дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до

кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Слаба ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са едни от най-слабо ликвидните активи, като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура на Дружеството, чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи.

Риск при изграждане на недвижими имоти

При наемане на строителни компании, които да изградят недвижими имоти, за Дружеството съществуват следните рискове: да не бъде извършено изграждането на имота с необходимото качество; да не бъдат спазени определените в договора срокове; изграждането да не бъде осъществено в рамките на определените разходни норми.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени

При закупуване на недвижим имот, с цел отдаване под наем за Дружеството съществува риск от недостатъчно задоволителна възвръщаемост на инвестираните средства.

Други специфични рискове за дейността на Дружеството са зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние, повишаване на застрахователните премии, непокрити от застраховка загуби.

Общи рискове

Политически риск

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на външно- или вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Понастоящем е налице политическа нестабилност както в Европа, така и в България. Неясно е бъдещето на Европейския съюз, който вероятно ще премине в режим на „няколко скорости“, което може да създаде трудности пред България. У нас няма сигурност доколко ще е устойчиво правителството и дали няма да се стигне до скорошни предсрочни избори. В тази нестабилна външна и вътрешна обстановка редица анализатори отчитат нарастване на рисковете пред бизнеса и инвеститорите като цяло и в частност и пред Дружеството.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите поради намаление на покупателната способност на местната валута. През

последните години в Република България инфлационните процеси са сравнително овладени. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс на българския лев към еврото пораждат риск от внос на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Лихвен риск

Лихвеният риск би могъл да засегне негативно Дружеството в случай, че ползва финансиране, при евентуално повишаване на лихвените проценти по кредитите, тъй като разходите за лихви по ползваното дългово финансиране ще се увеличат, а това би имало неблагоприятно отражение върху ликвидността и финансовите му резултати.

Валутен риск

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените ±15%.

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари.

Ликвиден риск

Проблемите, свързани с ликвидния риск, могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл на Дружеството. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено посредством диверсифициране на портфейла на дружеството и на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, „ПИ АР СИ“ АДСИЦ не е изложено на ликвиден риск, тъй като разполага с достатъчно средства за покриване на задълженията си.

6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през първото шестмесечие на 2019 г.

През отчетното шестмесечие „ПИ АР СИ“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица по смисъла на приложимото законодателство.

24.07.2019 г.
гр. София

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ:.....


Алекси Попов
/Изпълнителен директор/