

„ПИ АР СИ” АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за първото тримесечие на 2019 г.

гр. София
16.04.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ	3
II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	3
2.1 Важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2019 г.	3
2.2 Основни рискове	3
2.3 Сделки със свързани и/или заинтересовани лица	5
2.4 Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения	5
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2	5
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 НА НАРЕДБА № 2.....	7
V. ДРУГИ	9
5.1 Финансов отчет на обслужващото дружество	9

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ

„Пи Ар Си“ АДСИЦ, ЕИК 1753263309 („Пи Ар Си“ или „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано от Комисията за финансов надзор („КФН“), чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“), Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация („Наредба № 2“) и други законови и подзаконовите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Финансово-счетоводна информация на Пи Ар Си за първото тримесечие на 2019 г. съгласно Справка по образец по чл. 100о1, ал. 4, т. 1 от ЗППЦК се съдържа в Приложение № 1 към настоящия документ и е негова неразделна част.

II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

2.1 Важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2019 г.

През отчетното тримесечие не са настъпили важни събития в дейността на Дружеството.

2.2 Основни 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 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. Финансовите институции отпускат все още недостатъчно кредити.

Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-ниският процент на финансиране от страна на банките.

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 настоящото правителство и дали няма да се стигне до скорошни нови 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 икономика, зависимостта и от енергийни източници и фиксирания курс на българския лев към еврото пораждаат 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 ползаното 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 влияния 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 $\pm 15\%$.

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 необходимост 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 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 не е изложено на ликвиден риск, тъй като разполага с достатъчно средства за покриване на задълженията си.

2.3 Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През първото тримесечие на 2019 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица по смисъла на приложимото законодателство.

2.4 Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения

През първото тримесечие на 2019 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за Дружеството.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2

3.1 Относителен дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

Балансовата стойност на секюритизираните активи на Пи Ар Си към 31.03.2019 г. е в размер на 27 341 000 лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на Пи Ар Си към 31.03.2019 г. е в размер на 27 341 000 лв.

Относителният дял на активите на Пи Ар Си, отдадени за ползване срещу заплащане въз основа на сключени договори за наем спрямо общия размер на секюритизираните активи е 95.5 %.

3.2 Придобиване и продажба на недвижими имоти

През първото тримесечие на 2019 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти и не е продавало собствени недвижими имоти, надвишаващи с 5% стойността на секюритизираните имоти.

3.3 Извършване на строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от Дружеството недвижими имоти

В таблицата по-долу се съдържа информация за притежаваните от Дружеството имоти и стойността на извършените ремонти и подобрения върху тях през първото тримесечие на 2019 г.

Вид и местонахождение на имота ⁽¹⁾	Ремонти и подобрения (лв)
Търговско-административна сграда - гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	0
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139	5619.62
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	252
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	-
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия	1296.42
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	-
Търговски обект - гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	-
Търговски обект - Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	-
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	-
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център	35941.66
Складова база - гр. Пловдив, район Тракия	-

(1) Всички имоти са придобити в завършен вид и са въведен в експлоатация

3.4 Информация за неплатени наеми, лизингови и арендни вноски и относителния им дял спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени споразумения за наем, лизинг и аренда

Относителният дял на неплатените просрочени вземания над 15 дни спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори е 54.75 % (петдесет и четири цяло и седемдесет и пет стотни на сто).

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

3.5.1. 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 31.03.2019 г. активите на Дружеството общо са 27 979 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 97,72% от общите активи на Дружеството.

3.5.2. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ - дял на брутните приходи от основната дейност от общите брутни приходи на Дружеството

Съгласно чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от брутните 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 тримесечие на 2019 г. е спазено: брутните приходи на Дружеството общо са 526 хил. лв., брутните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 526. хил.лв., което представлява 100% от общите брутни приходи на Дружеството.

3.5.3. 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.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 НА НАРЕДБА № 2

4.1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Към 31.03.2019 г. не съществуват физически лица и юридически лица, които да упражняват контрол върху Пи Ар Си.

През първото тримесечие на 2019 г. няма извършени сделки с акции на Дружеството. Информация за акционерното участие в Дружеството се съдържа в следващата таблица.

Акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Алекси Попов	660 149	33.52 %
Ренета Стефанова Райчева	221 716	11.26 %
София Райчева Райчева	217 717	11.06%
Георги Райчев Райчев	219 716	11.16%
КООПЕРАЦИЯ "ПАНДА"	190 835	9.69 %
Тодор Рогачев.....	312 990	15.89 %
Константин Попов	96 122	4.88%
Елка Каменова- Цанкова	50 000	2.54%
Общо	1 969 245	100,00%

4.2 Производство по несъстоятелност

През отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството. Пи Ар Си няма дъщерни дружества.

4.3 Съществени сделки

През отчетното тримесечие Дружеството не е сключвало или изпълнявало съществени сделки.

4.4 Сключване, прекратяване или разваляне на договор за съвместно предприятие

През отчетното тримесечие Дружеството не е сключвало, прекратявало или разваляло договор за съвместно предприятие.

4.5 Промяна на одиторите и причини за това

През първото тримесечие на 2019 г. не е извършвана промяна в одитора на Дружеството.

4.6 Съдебно или арбитражно дело

През първото тримесечие на 2019 г. не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

4.7 Дялови участия на емитента в търговски дружества

През първото тримесечие на 2019 г. Дружеството не е закупило, продало или учредило залог върху свои дялови участия в търговски дружества.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Пи Ар Си не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в обслужващо дружество, в специализирано дружество по чл. 22а, ал.1 ЗДСИЦ или в други дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, при спазване на ограниченията по чл. 21, ал. 3 - 5 от ЗДСИЦ.

4.8 Други обстоятелства

През първото тримесечие на 2019 г не са настъпили други обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават ценни книжа на Пи Ар Си.

V. ДРУГИ

5.1 Финансов отчет на обслужващото дружество

Финансово-счетоводна информация на обслужващото дружество Пи Ар Ем ООД за първото тримесечие на 2019 г. се съдържа в Приложение № 2 към настоящия документ и е негова неразделна част.

За „ПИ АРСИ“ АДСИЦ



Александър Попов

Изпълнителен директор