

„ПИ АР СИ” АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
за четвърто тримесечие на 2019 г.

гр. София
29.01.2020 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ	3
II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	3
2.1 Важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2019 г. и с натрупване от началото на 2019 г. до края на четвърто тримесечие на 2019 г.....	3
2.2 Основни рискове	3
2.3 Сделки със свързани и/или заинтересовани лица	6
2.4 Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения.....	6
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2	6
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 НА НАРЕДБА № 2.....	8
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 четвъртото 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 четвърто тримесечие на 2019 г. и с натрупване от началото на 2019 г. до края на четвърто тримесечие на 2019 г.

Съгласно решение на РГОСА проведено на 28.06.2019 г. Дружеството разпредели и изплати паричен дивидент за 2018 г. в законоустановеният срок.

През посоченият период един от акционерите – Кооперация Панда - продаде 101 000 броя от акциите си на част от останалите акционери в Дружеството. Новото разпределение след сделката е посочено по-долу:

акционер	преди 18.12.2019	процент преди сделка	брой закупени акции	след 18.12.2019	процент след сделка
Алекси Младенов Попов	660 149	33.52	18 000	678 149	34.44
София Райчева Райчева	217 717	11.06	15 000	232 717	11.82
Ренета Райчева	221 716	11.26	15 000	236 716	12.02
Георги Райчев Райчев	219 716	11.16	20 000	239 716	12.17
Тодор Рогачев	312 990	15.89	15 000	327 990	16.66
Константин Попов	96 122	4.88	0	96 122	4.88
Елка Каменова - Цанкова	50 000	2.54	18 000	68 000	3.45
Кооп Панда	190 835	9.69	-101 000	89 835	4.56
Общо:	1 969 245	100.00	0	1 969 245	100.00

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 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 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 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 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 четвъртото 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 четвъртото 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 31.12.2019 г. е в размер на 26 729 000 лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на Пи Ар Си към 31.12.2019 г. е в размер на 26 729 000 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 85.67 %.

3.2 Придобиване и продажба на недвижими имоти

През четвъртото 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 четвъртото 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	1252.65
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139	-
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	-
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	-
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия	-
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	231
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”	2430.30
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център	630
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 0 % (нула процента).

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 31.12.2019 г. активите на Дружеството общо са 26 812 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (сума на инвестиционните имоти) е 26 729 хил.лв., което представлява 99% от общите активи на Дружеството.

3.5.2. 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 е спазено: за финансовата 2019 г. brutните приходи на Дружеството общо са 2 890 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 2 888 хил.лв., което представлява 99,9% от общите brutни 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 31.12.2019 г. не съществуват физически лица и юридически лица, които упражняват контрол върху Пи Ар Си.

През четвъртото тримесечие на 2019 г. са извършени сделки с акции на Дружеството. Информация за промените в акционерното участие в резултат на тези сделки се съдържа в следващата таблица.

Акционер	Към 30.09.2019 г.		Към 31.12.2019 г.	
	притежавани акции	% от капитала	притежавани акции	% от капитала
Алекси Младенов Попов	660 149	33.52 %	678 149	34.44 %
Ренета Стефанова Райчева	221 716	11.26 %	236 716	12.02 %
София Райчева Райчева	217 717	11.06 %	232 717	11.82 %
Георги Райчев Райчев	219 716	11.16 %	239 716	12.17 %
КООПЕРАЦИЯ "ПАНДА"	190 835	9.69 %	89 835	4.56 %
Тодор Рогачев.....	312 990	15.89 %	327 990	16.66 %
Константин Попов	96 122	4,88 %	96 122	4,88 %
Елка Каменова- Цанкова	50 000	2.54%	68 000	3.45%
Общо	1 969 245	100,00%	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 четвъртото тримесечие на 2019 г. не е извършвана промяна в одитора на Дружеството.

На проведеното на 28.06.2019 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството беше прието решение за избор на регистриран одитор на «Пи Ар Си» АДСИЦ за 2019 г. съгласно препоръката на одитния комитет, а именно – Екатерина Славкова, регистриран одитор с диплома № 0638 от 2008 г.

4.6 Съдебно или арбитражно дело

През четвъртото 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 четвъртото 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 четвъртото 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 четвъртото тримесечие на 2019 г. се съдържа в Приложение № 2 към настоящия документ и е негова неразделна част.

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ



Алекси Попов

Изпълнителен директор