

„ПИ АРСИ” АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за първото тримесечие на 2022 г.

гр. София
28.04.2022 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ	3
II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ	3
2.1 Важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2022 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. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 3 ОТ НАРЕДБА № 2	5
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 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 при създаването му от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“), който е отменен от новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС“), обн. ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г., от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („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 2022 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 2022 г.

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

На 31.01.2022 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността уведомление за финансовото си състояние за четвърто тримесечие на 2021 г.

На 24.03.2021 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността годишен финансов отчет за дейността за 2021 г.

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.

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. Близко до България възникна военен конфликт, който води до несигурност в политически, икономически и хуманитарен аспект. У нас няма сигурност дали няма да се стигне до 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 влияние върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото.

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 2022 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 2022 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за Дружеството.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 3 ОТ НАРЕДБА № 2

3.1 Относителен дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

Балансовата стойност на недвижимите имоти, в които Пи Ар Си е инвестирало (инвестиционните имоти) към 31.03.2022 г. е в размер на 27 316 000 лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на Пи Ар Си към 31.03.2022 г. е в размер на 27 316 000 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 недвижимите имоти, в които Дружеството е инвестирало, е 95.7 %.

3.2 Придобиване и продажба на недвижими имоти

През първото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти и не е продавало собствени недвижими имоти, надвишаващи с 5% общата стойност на инвестициите в недвижими 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 2022 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.....	1113
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	0
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	0
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия	0
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	0
Търговски обект - гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	0
Търговски обект - Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	0
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	0
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център	251.59
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 40.50 % (четиридесет цяло и петдесет стотни).

3.5 Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1–5 и чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС

3.5.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 ЗДСИЦДС - дял на инвестиционните имоти от общите активи на Дружеството

Съгласно чл. 5, ал. 7 ЗДСИЦДС, най-малко 70 на сто от активите на Дружеството към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС (покупка на недвижими имоти и вещни 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 31.03.2022 г. активите на Дружеството общо са 28 001 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС (сума на инвестиционните имоти) е 27 316 хил.лв., което представлява 97.55% от общите активи на Дружеството.

3.5.2. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 9 ЗДСИЦДС - дял на brutните приходи от основната дейност от общите brutни приходи на Дружеството

Съгласно чл. 5, ал. 9 ЗДСИЦДС, най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС (*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 2022 г. е спазено: brutните приходи на Дружеството общо са 553 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС са 553 хил.лв., което представлява 100% от общите brutни приходи на Дружеството.

3.5.3. Информация за спазване на изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 ЗДСИЦДС – относно допустимите инвестиции на Дружеството

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазило всички изисквания по чл. 25, ал. 1 – 5 ЗДСИЦДС относно допустимите инвестиции:

- за инвестиране на свободните си средства само в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, като свободните средства не надвишават 30 на сто от активите на Дружеството;
- не е инвестирало в ипотечни облигации;
- не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- не е извършвало нови инвестиции в трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС (към настояща дата Дружеството притежава 25 дяла на стойност 250 лева, представляващи 5% от капитала на „Пи Ар Ем“ ООД, което е обслужващо дружество по смисъла на отменения ЗДСИЦ или трето лице по чл. 27, ал. 4 от новия ЗДСИЦДС).

3.5.4. Информация за спазване на изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС – общи ограничения към дейността на Дружеството

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазило и всички изисквания по чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС, уреждащи някои общи ограничения към дейността:

- Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, не е предоставяло заеми, нито е получавало заеми;
- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банкови кредити;

- Дружеството не е придобивало и не притежава дялови участия в други дружества, освен в обслужващото си дружество „Пи Ар Ем“ ООД, което е т.нар. трето лице по чл. 27, ал. 4 от новия ЗДСИЦДС;
- Дружеството не е участвало на капиталовия пазар и не е инвестирало в недопустими активи, не е извършвало обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

3.6 Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка

Дружеството не е придобивало и не притежава недвижими имоти извън територията на Република България.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 НА НАРЕДБА № 2

4.1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Към 31.03.2022 г. не съществуват физически лица и юридически лица, които да упражняват контрол върху Пи Ар Си.

През първото тримесечие на 2021 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	728 592	37.00%
Ренета Стефанова Райчева.....	239 864	12.18%
София Райчева Райчева	242 864	12.33%
Георги Райчев Райчев	245 864	12.49%
Тодор Рогачев.....	344 513	17.49%
Константин Попов.....	96 122	4,88%
Елка Каменова- Цанкова	71 426	3.63%
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 2022 г. не е извършвана промяна в одитора на Дружеството.

4.6 Съдебно или арбитражно дело

През първото тримесечие на 2022 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 2022 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 (т.нар. трето лице по чл. 27 от новия ЗДСИЦДС), в специализирано дружество по чл. 28 ЗДСИЦДС или в други дружества със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти, при спазване на ограниченията по чл. 25 от ЗДСИЦДС.

4.8 Други обстоятелства

През първото тримесечие на 2022 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 2022 г. се съдържа в Приложение № 2 към настоящия документ и е негова неразделна част.

* * * * *

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ

Алекси Попов

Изпълнителен директор