

“ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ

Prime Property BG REIT

ГОДИШЕН ДОКЛАД

за дейността

на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ

през периода от 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г.

Март 2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018 г.

- 1. Състояние на инвестиционния портфейл**
- 2. Управление на инвестиционни проекти**
- 3. Сделки с недвижими имоти**

II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ПРЕЗ 2018 г.

III. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

IV. СЪСТОЯНИЕ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ И ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

V. СЪБИТИЯ И СДЕЛКИ С ПО-СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

VIII. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

- 1. Очаквани приходи през 2019 г.**
- 2. Очаквани инвестиционни разходи през 2019 г.**

IX. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

- 1. Систематични рискове**
- 2. Несистематични рискове**

X. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

XIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ.41 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

XV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

XVI. УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, ПРЕВИШАВАЩИ 25% ОТ ТЕХНИЯ КАПИТАЛ

I. ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2018 г.

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти - секюритизация на недвижими имоти, което означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003 г. и е първото дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, получило лиценз от Комисията за финансов надзор с нейно Решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004 г.

През 2010 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ учредява дъщерното си дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, като притежава 100% от неговия капитал. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е учредено като обслужващо дружество на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, съгласно чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е одобрено като такова от страна на Комисията за финансов надзор с нейно Решение от 14.04.2011 г. Основният предмет на дейност на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е обслужване, управление и поддръжка на недвижимите имоти, собственост на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД осъществява дейността си на основата на договор за обслужващо дружество, сключен с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на 08.06.2010 г.

През 2018 г. “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е осъществявало дейността си в следните основни направления:

- отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти;
- управление на инвестиционни проекти;

Стопанската дейност на Дружеството по никакъв начин не е свързана с рискове и заплахи за екологията и околната среда.

През изминалата 2018 г. средносписъчният състав на Дружеството е бил 6 души.

1. Състояние на инвестиционния портфейл

Инвестиционният портфейл на Дружеството се състои от инвестиции в недвижими имоти (инвестиционни имоти) и дялово участие в капитала на дъщерно дружество.

Към 31.12.2018 г. общата балансова стойност на инвестиционния портфейл на Дружеството възлиза на **29 583 хил. лева** и включва:

- административни разходи и разходи за проектиране във връзка с предвиждано застрояване на терени (в т. ч. и платени аванси), общо **2 039 хил. лева**.

- балансова стойност на инвестиционни имоти (сгради и терени), общо **27 549 хил. лева**
- стойност на дяловото участие (в 100% от капитала) в дъщерно дружество в размер на **5 хил. лева.**

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ извършва периодични оценки на инвестиционните си имоти (чрез възлагане на лицензирана оценителска фирма) и техните балансови стойности са в съответствие с пазарните нива.

2. Управление на инвестиционни проекти

Инвестиционните проекти на Дружеството са изцяло в областта на недвижимите имоти и включват:

- завършени инвестиционни проекти
- инвестиционни проекти в процес на реализация

2.1. Завършени инвестиционни проекти

Завършените инвестиционни проекти на Дружеството в недвижими имоти (инвестиционни имоти, носещи доходи) са:

А. Хотелски комплекс „Морски фар”, намиращ се в гр. в Св. Влас

Хотелският комплекс се намира в гр. Свети Влас, на около 200 м. от брега на морето и е построен върху терен с площ 7 243 кв.м. Общата РЗП на комплекса е 11 148.33 кв.м.

Хотелският комплекс се състои от 4 жилищни сгради с общо 106 апартамента, една обслужваща сграда, открит басейн и лятна градина.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е реализирало проекта за построяването на хотелския комплекс съвместно с друга фирма и е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от сградите и прилежащия терен на комплекса.

Хотелският комплекс е въведен в експлоатация през месец септември 2008 г.

Дейностите по управлението и техническа поддръжка на комплекса се осъществяват от обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт” ЕООД .

Приходите, които „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ реализира от хотелския комплекс са от продажбата на апартаменти и от настаняването на туристи през активния летен сезон.

Към настоящия момент част от апартаментите в хотелския комплекс са продадени на чуждестранни граждани (основно руски граждани). Общите приходи от продажбата на апартаменти (по отношение на частта, собственост на “Прайм Пропърти”) от въвеждането на комплекса в експлоатация до края на третото тримесечие на 2018 г. възлизат на 763 170 евро без ДДС.

Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на този недвижим имот ($\frac{1}{2}$ идеални части от сградите на комплекса без продадените апартаменти и прилежащия терен) възлиза на 3 212 хил. лева.

Б. Имоти в курортен комплекс „Слънчев бряг”

Тези имоти включват:

а) застроен терен с площ от 1 606 кв.м., заедно с разположените върху него открит басейн, външен бар и паркинг. Върху този терен е построен хотелски комплекс „Карина“, но Дружеството не е собственик на целия комплекс, а само на част от търговските обекти в него.

б) обекти, собственост на Дружеството разположени в хотелски комплекс „Карина“. Тези обекти са: магазин с РЗП 20 кв.м., магазин РЗП 11 кв.м. и ресторант с РЗП 216 кв.м.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ реализира приходи от отдаването на ресторанта под наем през активния летен сезон.

Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на недвижимите имоти в курортен комплекс Слънчев бряг, собственост на Дружеството възлиза на 1 139 хил. лева

2.2. Инвестиционни проекти в процес на реализация

Инвестиционните проекти на Дружеството в областта на недвижимите имоти, които са в процес на реализация са както следва:

А. Инвестиционен проект «Корал Резидънс» в с. Лозенец, община Царево

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от терен с площ 41 702 кв.м. Теренът се намира в с. Лозенец, община Царево и е на първа линия на брега на морето. Във връзка с предвиденото застрояване на терена има разработен проект за изграждането на луксозен ваканционен комплекс, наречен „Корал Резидънс“, с обща РЗП 45 842 кв.в. Разходите по изготвянето на проекта са поделени поравно (50/50) между „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и дружеството, собственик на другите ½ идеални части от терена.

За построяването на сградите на ваканционния комплекс и инфраструктурните обекти са издадени съответните разрешения за строеж, но част от тях са с изтекъл срок на действие. Към настоящия момент „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е предприело необходимите действия по подновяването на разрешенията за строеж, които са с изтекъл срок.

Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на този инвестиционен проект възлиза на 5620 хил. лева и включва: балансова стойност на ½ идеални части от терена, собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ – 4 770 хил. лева и балансова стойност на разходите по проекта – 850 хил. лева.

Б. Инвестиционен проект «Прайм Бизнес Център, гр. София, ул. Пиротска»

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е собственик на терен с площ 2 400 кв.м., разположен недалеч от централната част на гр. София на пресечката на ул. „Иван Иванов“ и ул. „Пиротска“. „Пиротска“. Предвидено е върху терена да бъде построена офис сграда, наречена „Прайм Бизнес Център“ с обща РЗП 28 020 кв.м., от които надземни 18 650 кв.м. и подземни 9 370 кв.в. За построяването на офис сградата има одобрен работен проект и е издадено разрешително за строеж. Към настоящия момент дейностите по този инвестиционен проект са преустановени.

Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на този инвестиционен проект възлиза на 5 971 хил. лева и включва: балансова стойност на терена - 4 801 хил. лева, балансова стойност на разходите по проекта -- 1 150 хил. лева и платен аванс за допълнителни проектни проучвания – 20 хил. лева.

В. Инвестиционен проект « 8 бр. терени в района на Предгаров площад гр. София»

Дружеството притежава осем броя урегулирани поземлени имоти (УПИ), представляващи незастроени терени, разположени в района срещу Централна гара в гр. София. Терените са с обща площ 2 730 кв.м. и са придобивани поетапно през периода 2006 – 2008 г.

Понастоящем „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ води процедурни действия по окрупняване на терените в един УПИ.

Към 31.12.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 4 788 хил. лева и включва: обща балансова стойност на терените – 4 779 хил. лева и административни разходи - 9 хил. лева.

Г. Инвестиционен проект «терен на бул. България, местност Манастирски ливади, гр. София»

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава ½ идеални части от незастроен терен, разположен в гр. София, местност Манастирски ливади – запад. Площта на частта от терена, притежавана от Дружеството е 2 353 кв.м.

Теренът е придобит през месец март 2011 г.

Към настоящия момент Дружеството осъществява проучвания относно възможностите за застрояването на терена.

Към 31.12.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 2 689 хил. лева и включва само балансова стойност на терена.

Д. Инвестиционен проект « 2 бр. терени в квартал Южен парк – гр. София»

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава два броя незастроени терени (придобити на 02.11.2011 г. и 04.07.2013 г.) намиращи се в съседство един до друг в район Триадица, Южен Парк III част, в гр. София с обща площ от 3 880 кв.м.

Към настоящия момент Дружеството осъществява проучвания относно възможностите за тяхното застрояване.

Към 31.12.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 6 169 хил. лева и включва: обща балансова стойност на терените – 6 159 хил. лева и платен аванс за проектни проучвания - 10 хил. лева.

3. Сделки с недвижими имоти

През изтеклата 2018 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е продало два имота: студио в хотелски комплекс „Морски фар“ в гр. Свети Влас и офис сграда, намираща се на ул. „Антим I“ №14.

На 20.07.2018 г. с нотариален акт беше продадено студио в хотелски комплекс „Морски фар“ с обща площ 45.19 кв.м. на цена от 18 583 евро без включен ДДС. В качеството си на съсобственик на ½ идеални части от продаденото студио „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е получило половината от продажната цена – 9 292 евро без ДДС.

На 29.11.2018 г. с нотариален акт беше продадена офис сграда заедно с прилежащия терен с площ 507 кв.м. Сградата се намира на ул. „Антим I“ №14 в гр. София и е с обща РЗП 2 651 кв.м., от които 1 704 кв.м. са надземна площ. Сградата разполага с общо 35 бр. прилежащи паркоместа, от които 7 бр. надземни и 28 бр. подземни, разположени в две подземни парковани.

Продажната цена на сградата заедно с терена е 1 940 000 евро без включен ДДС.

II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ПРЕЗ 2018 г.

През 2018 г. обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е осъществявало дейности, свързани с управлението и поддръжката на хотелски комплекс „Морски Фар“ в гр. Свети Влас.

Основните финансови резултати от дейността на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД към 31.12.2018 г. са както следва:

- Приходи от дейността общо 103 хил. лева, като това са такси за управление и поддръжка на хотелския комплекс, платени от страна на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.
- Разходи за дейността общо 84 хил. лева, като това са основно разходи за ремонтни дейности в комплекса и разходи за персонала.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД приключва 2018 г. с нетна печалба в размер на 15 хил. лева и отрицателни нетни активи в размер на 33 хил. лева. Към 31.12.2018 г. задълженията на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД възлизат на 55 хил. лева и включват задължения от предходни периоди към едноличния собственик на капитала „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ в размер на 45 хил. лева и текущи задължения (погасени след 31.12.2019 г.) в размер на 10 хил. лева.

Със специално писмо за подкрепа „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е изразило намерение за разсрочване на задълженията на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД с цел стабилизиране на финансовото състояние на дружеството.

III. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Основните финансови резултати от дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. са както следва:

- приходи общо – 4 454 хил. лева;
- разходи общо – 6 391 хил. лева;

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ приключва 2018 г. със счетоводна загуба в размер на 1 937 хил. лева.

През изминалата 2018 г. приходите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са формирани от:

- приходи от продажба на имоти – 3 812 хил. лева
- приходи от наеми и настаняване – 461 хил. лева
- приходи от продажба на движими вещи – 117 хил. лева

- приходи от подлежащи за възстановяване разходи за поддръжка на инвестиционни имоти – 64 хил.лева

Основните видове разходи на Дружеството през 2018 г. са както следва:

- балансова стойност на продадените имоти – общо 3 983 хил. лева;
- разходи от обезценки на имоти – общо 1 117 хил. лева;
- разходи за дейността – общо 1 291 хил. лева.

От разходите за дейността с определящо значение са: разходите за консумативи и поддръжка на имот – 264 хил. лева; възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – 266 хил. лева; разходите за персонала (възнаграждения и осигуровки) – 171 хил.лева; разходи за местни данъци и такси за имотите на Дружеството – 212 хил. лева; балансова стойност на продадените движими вещи – 143 хил. лева; разходи за посредничество при продажбата на имоти - 38 хил.лева; платени наеми – 30 хил.лева; разходи за счетоводни услуги – 24 хил.лева и разходи за правни и административни услуги и съдебни такси - общо 19 хил. лева.

Независимо от това, че към 31.12.2018 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ реализира загуба, неговото финансово състояние остава стабилно, тъй като Дружеството практически няма задължения, няма несъбираеми вземания и разполага със значителни по размер парични наличности по банковите си сметки.

Към 31.12.2018 г. нетната стойност на активите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на 1бр. акция е 0.97 лева.

През изтеклата 2018 г. Дружеството не е използвало финансови инструменти в дейността си и не е предприемало действия за придобиване на собствени акции.

Печалбата за разпределяне на дивидент е изчислена по реда на чл. 10 ал.3 от ЗДСИЦ и възлиза на 690 хил. лева. Въпреки тази печалба Дружеството следва да не разпределя дивидент за 2018 г., тъй като не са спазени изискванията на чл. 247 а от Търговския закон – чистата сума на имуществото е равна на 34 259 хил. лева и е по ниска от стойността на регистрирания капитал (35 707 хил. лева). Превишението на регистрирания капитал над чистата стойност на имуществото е 1 448 хил. лева.

IV. СЪСТОЯНИЕ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ И ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

"Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ е регистрирано с основен капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев на всяка акция. След задължителното първоначално увеличаване на капитала съгласно ЗДСИЦ, основният капитал на Дружеството е увеличаван посредством публични емисии на ценни книжа и достига до 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева, като е разпределен в 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата

на парични вноски и е разпределен между различни физически и юридически лица, местни и чуждестранни.

През отчетния период основният капитал на Дружеството не е променян и към 31.12.2018 г. остава със същия размер - 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева.

Към 31.12.2018 г. лицата, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ са както следва:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД – 7 618 884 бр. акции, или 21.34 % от гласовете;
- „ПОБЕДА“ АД – 7 201 667 бр. акции, или 20.17 % от гласовете;
- „Българско Туристическо Дружество- Глобал Турс АД“ – 110 бр. акции;
- „КАЛИМАН ИНВЕСТ ” ЕООД – 14 352 000 бр. акции или 40.19 % от гласовете;
- „ХАРОМ БОРАТ“ ЕООД – 858 000 бр. акции, или 2.40 % от гласовете;
- „ДЕЛТА ФУД“ ООД – 845 189 бр. акции, или 2.36 % от гласовете.

„ЕС ВИ ЕС“ АД, „ПОБЕДА“ АД и „Българско Туристическо Дружество- Глобал Турс АД“ са свързани лица и притежават общо 41.51 % от гласовете в общото събрание.

Също така свързани лица са „КАЛИМАН ИНВЕСТ ” ЕООД, „ХАРОМ БОРАТ“ ЕООД и „ДЕЛТА ФУД“ ООД, като те притежават общо 16 055 189 бр. акции, или 44.95% от гласовете.

V. СЪБИТИЯ И СДЕЛКИ С ПО - СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

На 29.11.2018 г. с нотариален акт беше продадена офис сграда заедно с прилежащия терен с площ 507 кв.м. Сградата се намира на ул. „Антим I“ №14 в гр. София и е с обща РЗП 2 651 кв.м., от които 1 704 кв.м. са надземна площ. Сградата разполага с общо 35 бр. прилежащи паркоместа, от които 7 бр. надземни и 28 бр. подземни, разположени в две подземни парконива.

Продажната цена на сградата заедно с терена е 1 940 000 евро без включен ДДС.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност през изтеклата 2018 година.

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Няма такива събития.

VIII. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основните акционери на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не са изразявали мнение за извършване на ново увеличение на капитала.

Стремежът на Дружеството е да поддържа балансиран и добре диверсифициран инвестиционен портфейл, като се отчита икономическата ситуация в страната.

Ръководството на Дружеството не е приемало план или програма за продажбите на имоти и инвестиционните разходи през 2019 г. Има само предварителни разчети, които по-скоро изразяват намеренията в тези насоки.

1. Очаквани приходи през 2019 г.

През 2019 г. Дружеството очаква да получи около 200 хил. евро от продажбата на апартаменти в хотелския комплекс в гр. Св.Влас.

2. Очаквани инвестиционни разходи през 2019 г.

През 2019 г. Дружеството предвижда инвестиране на средства за придобиване на нови имоти, а така също и за поддръжка на съществуващите обекти. Общата сума на предвидените средства за инвестиции възлиза на 520 хил. евро и включват:

- разходи за придобиване на нови имоти – около 500 хил. евро;
- разходи за текущи ремонтни работи в хотелски комплекс “Морски Фар“ в гр. Св.Влас в размер на около 20 хил. евро.

Дружеството предвижда да финансира инвестиционната си дейност по гореспоменатите проекти със собствени средства и банкови заеми.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Рисковете, които могат да окажат влияние на дейността на „Прайм Пропърти“ АДСИЦ се разделят на **систематичните рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло и на **несистематичните рискове**, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове АДСИЦ не би могъл да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от мениджмънта на дружеството.

1. Систематични рискове

1.1. Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това – негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи. България е член на НАТО и от януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Допълнителна гаранция за политическа стабилност е и процесът на синхронизация на националното законодателство с това на страните от ЕС. Въпреки споменатите фактори, отразяващи се в намаляване на политическия риск, в Република България наблюдаваме повишение на политическия риск в сравнение с предходни години. Този процес се дължи на голямата честота на изменение на конкретни управленски (политически) решения, на липсата на ясна антикризисна програма на правителството, идеите за увеличаване на данъчната тежест и др.

1.2. Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие, на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск. Тъй като в Р България увеличаването на паричната маса е силно ограничено, инфлационният риск не е от съществено значение за инвестициите.

1.3. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалее вследствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Дружеството практически не е засегнато от лихвения риск, поради наличието на достатъчно собствени парични средства за реализирането на инвестиционната си намерения през 2018 г.

1.4. Ликвиден риск при търговията с акции на Българска Фондова Борса - София

Ликвидният риск е свързан с несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценни книжа на дружеството за определен период от време. Ниския обем търгувани акции би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за покупка или продажба на акциите. В този аспект за „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ следва да се очаква по-скоро нарастване на инвеститорския интерес, съответно – на търговията с акции на дружеството и на възможностите за увеличаване на капитала на дружеството (в случай че съответното мнозинство от акционерите вземат такова решение), тъй като Дружеството е едно от активно търгуваните дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса.

2. Несистематични рискове

2.1. Рискове свързани с блокирането на средства в неликвидни и недоходоносни недвижими имоти:

Причините за такова блокиране на средства произтичат главно от чести и неадекватни промени в нормативната уредба по застрояването на имотите.

2.2. Рискове свързани със самото строителство и изграждане на инвестиционните имоти

Дружеството би носило риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

2.3. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Дружеството реализира основната част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

По принцип стратегията на Дружеството е да инвестира в имоти с много добра локация и високо качество на техническо изпълнение. Поради това считаме, че рисковете за пазарната реализация на такъв тип имоти са минимални.

2.4. Намаление на равнището на наемите.

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти и към края на 2018 г. се наблюдава чувствително нарастване на нивата на наемите на имоти в столицата и поголемите градове на страната.

2.5. Увеличаване на цените на строителството.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно на рентабилността на Дружеството. Понастоящем на пазара се наблюдава стабилизиране на цените на строително-монтажните работи и това дава възможност на Дружеството да оптимизира тези разходи.

2.6. Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

2.7. Валутен риск

Дружеството извършва сделки деноминирани в лева и евро. Поради фиксирания курс на еврото към лева, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

2.8.Лихвен риск

Към момента Дружеството не е ползвало банкови кредити.

2.9.Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период Дружеството няма несъбираеми вземания от продажби.

X. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През отчетната 2018 г. акциите на Дружеството продължиха да се търгуват на Българската фондова борса – София, като последната търгуема цена към края на годината е била 0,63 лева за една акция.

Информацията за стойността на акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е от сайта на БФБ – София , а така също и от сайта за финансова информация www.infostock.bg.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През 2018 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е реализирало приходи от:

- приходи от продажба на имоти (86%);
- приходи от наеми и настаняване (10%);
- приходи от продажба на движими вещи(3%);
- приходи от подлежащи за възстановяване разходи за поддръжка на инвестиционни имоти (1%).

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

- приходи от продажба на имоти – 3 812 хил. лева
- приходи от наеми и настаняване – 461 хил.лева
- приходи от продажба на движими вещи – 117 хил. лева
- приходи от подлежащи за възстановяване разходи за поддръжка на инвестиционни иимоти – 64 хил.лева

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През изтеклата 2018 г. с нотариален акт беше продадена офис сграда заедно с прилежащия терен с площ 507 кв.м. Сградата се намира на ул. „Антим I“ №14 в гр. София и е с обща РЗП 2 651 кв.м., от които 1 704 кв.м. са надземна площ. Сградата разполага с общо 35 бр. прилежащи паркоместа, от които 7 бр. надземни и 28 бр. подземни, разположени в две подземни парконива.

Продажната цена на сградата заедно с терена е 1 940 000 евро без включен ДДС.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През изтеклата 2018 г. сделките на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ със свързани лица включват:

- изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството по силата на техните договори за управление
- изплатена такса на обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД във връзка с поддръжката и управлението на недвижим имот, собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

През изтеклата 2018 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД не са сключвали сделки извън техния обичаен предмет на дейност и сделки, които съществено са се отклонявали от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива събития.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Няма такива.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Няма такива договори

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Няма такива договори.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2018 г. не е вземано решение и не е осъществявано увеличение на капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. През изтеклата 2018 година Дружеството е оперирало изцяло със собствени средства.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет на Дружеството за 2018 г. не съответстват напълно на предварително планираните показатели.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството е с много добра ликвидност и е осигурено с достатъчно финансови ресурси за обслужване на задълженията си, както по отношение на оперативната, така и по отношение на инвестиционната си дейност. Считаме, че не съществуват и не се очаква възникването на заплахи, свързани с обслужване на задълженията.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните

промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към настоящият момент инвестиционната програма на Дружеството е осигурена с необходимите финансови ресурси.

Към 31.12.2018 г. размерът на осигурените собствени финансови средства за инвестиции възлиза на около 1 000 хил. евро

През 2019 г. Дружеството ще финансира инвестиционната си дейност със собствени средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ изготвя и поддържа счетоводните си отчети в съответствие с Международните Счетоводни Стандарти, като ползва счетоводните услуги на „Универс Консулт” ООД.

Одитор на годишния финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ за 2018 г. е г-жа Мариела Цветанова Кондова, дипломиран експерт – счетоводител.

Основните характеристики по отношение на системата за вътрешен контрол на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ са:

- извършване на всички операции след получаване на общо или конкретно разрешение от страна на ръководството и в съответствие със законите и подзаконовни нормативни актове.

- своевременно отразяване на операциите и събитията с точен размер на сумите в подходящите сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададената рамка за финансова отчетност.

- осигурен достъп до активите и регистрите на Дружеството само след съответно разрешение от страна на ръководството.

- периодична съпоставка между отчетените активи и физическата им наличност, в т.ч. и периодични пазарни преоценки на активите на Дружеството.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ управлява риска при инвестиционната си дейност в недвижими имоти, като се придържа към следните основни принципи са:

- диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара на недвижими имоти, като приоритетни са инвестициите в недвижими имоти с атрактивно разположение;
- сключване на дългосрочни договори за отдаване под наем на недвижимите имоти;
- планиране на паричните потоци и гъвкаво ползване на заемните парични средства;
- избор на утвърдени проектант и изпълнители в областта на строителната дейност.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната 2018 г. не е имало промяна в управителните органи на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2018 г., на основание сключените договори за управление, на членовете на Съвета на директорите, са начислени следните възнаграждения:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД	- 107 хил.лева
- „Калиман Инвест“ ЕООД	- 18 хил.лева
- Светослав Иванов Кьосев	- 81 хил. лева.
- Любомир Марков Марков	- 59 хил. лева.

Общата сума на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2018 г. възлиза на 266 хил. лева

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите (юридически лица и/или техните представители по см. на чл. 234, ал. 1 от ТЗ – физически лица), притежаващи акции на дружеството са:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД – 7 434 675 бр. акции
- „КАЛИМАН ИНВЕСТ ” ЕООД – 14 352 000 бр. акции

Другите членове на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет на Дружеството, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания или задължения, чиято стойност общо надвишава 2% от неговия собствен капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите, инвеститорите и обществеността имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до “Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

През отчетната 2018 година длъжността Директор за връзки с инвеститорите се заема от Петър Сяров. Завършил Юридическия факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски” /1996 г./, специализирал в Университет Констанц, Германия /2001 г./, член на Асоциацията на директорите за връзка с инвеститорите в България.

На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност. Адрес на кореспонденция с него е гр. София, ул. „Антим I” №14, тел. за контакт 02/811 90 54, email: petar.siarov@primepropertybg.com

XII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Декларацията за корпоративно управление на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е представена в отделен документ.

XIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №11 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

Допълнителната информация съгласно Приложение №11 от Наредба №2 на КФН е представена в отделен документ.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ЧЛ.41 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

Допълнителната информация съгласно Чл.41 от Наредба №2 на КФН е представена в отделен документ.

XV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Декларацията за наличието на свързани лица с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 31.12.2018 г. е представена в отделен документ.

XVI. УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ТЪРГОВСКИ ДРУЖЕСТВА, ПРЕВИШАВАЩИ 25% ОТ ТЕХНИЯ КАПИТАЛ

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите, притежаващи участия в други търговски дружества, надвишаващи 25% от техния капитал са както следва:

1. „Ес Ви Ес“ АД, ЕИК 121109937; „Победа“ АД, ЕИК 102047327, „Клеърмонт“ АД, ЕИК: 202056334, „Биг Стар Трейд“ АД, ЕИК 121725184, „Делфин Прима“ ЕООД, ЕИК 147032696, „Интеко Зит“ АД, ЕИК 121244838, „Победа Инвест“ АД, ЕИК 202862852, „Неотикс“ ЕООД, ЕИК 130332244, „Алиби 2010“ ЕООД, ЕИК 201114254, „Платинум Секюрити“ ЕООД, ЕИК 147032714, „Ес Ви Ес Ко“ ООД, ЕИК 130508977, „Невада турс 2004“ АД, ЕИК 147002703, „Клио холидейс“ АД, ЕИК 201731191, „БТД“ ООД, ЕИК 147032721.

2. „Калиман Инвест“ ЕООД, ЕИК: 203633073; "Б.В.К. Винифера" ООД, ЕИК: 126604806, "Матранс" ООД, ЕИК: 131028422, "Ел Си Груп" ООД, ЕИК: 130339769, "Магровик" ООД, ЕИК: 130765669, "Зит Капитал" ООД, ЕИК: 130959460, "Евромаркт" ООД, ЕИК: 104090528, "Агро Алфа" ООД, ЕИК: 126630893, "Тера Тангра" ООД, ЕИК: 126641587, "Магро Турс" ООД, ЕИК: 130351091, "Агроинвест 2015" ООД, ЕИК: 203598590, "Меджик Коин" ООД, ЕИК: 130152730, "Ин Аут Енерджи" ООД, ЕИК 203890655, „Аремар Инвест“ ООД, ЕИК 204662010, „Итхон“ ООД, ЕИК 205200544.

Горният списък на лицата се представя съгласно изискването на чл.247, ал.(2), т.4 от Търговския закон и е изготвен според информацията в Търговския регистър.

София 26.03.2019 г.

за Дружеството:



Светослав Кьосев, изпълнителен директор



