

“ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ
Prime Property BG REIT

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД
за дейността
на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ
през периода от 01.01.2019 г. до 31.12.2019 г.

Март 2020 г.

I. ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ГРУПАТА НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

„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.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД функционират като икономическа група.

През 2019 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дъщерното му дружество са осъществявали дейности в следните основни направления:

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

Дейностите на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по никакъв начин не са свързани с рискове и заплахи за екологията и околната среда.

През изминалата 2019 г. средносписъчният състав на дружествата от групата е бил общо 8 души.

1. Състояние на инвестиционния портфейл

Инвестиционният портфейл се състои само от инвестициите в недвижими имоти (инвестиционни имоти) на дружеството – майка „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Към 31.12.2019 г. общата балансова стойност на инвестиционния портфейл на Дружеството възлиза на **25 795 хил. лева** и включва:

- административни разходи и разходи за проектиране във връзка с предвидяно застрояване на терени (в т. ч. и платени аванси), общо **20 хил. лева**.

- балансова стойност на инвестиционни имоти (сгради и терени), общо **25 775 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. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват:

- завършени обекти в процес на експлоатация
- незастроени терени

2.1. Завършени обекти в процес на експлоатация

Завършените обекти в процес на експлоатация включват:

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 2019 г. възлизат на 756 000 евро без ДДС.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на този недвижим имот ($\frac{1}{2}$ идеални части от терена и сградите на комплекса без продадените апартаменти и прилежащия терен) възлиза на 2 985 хил. лева (терен 485 хил. лева и сгради 2 500 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“ АДСИЦ реализира приходи от отдаването на ресторанта под наем през активния летен сезон.

Към 31.12.2019 г. общата балансовата стойност на недвижимите имоти в курортен комплекс Слънчев бряг, собственост на Дружеството възлиза на 1 025 хил. лева

2.2. Незастроени терени

Незастроените терени на Дружеството са както следва:

А. Терен в с. Лозенец, община Царево

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ 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. м.

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“ АДСИЦ е предприело необходимите действия по подновяването на разрешенията за строеж, които са с изтекъл срок.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на терена в с. Лозенец (за $\frac{1}{2}$ идеални части от терена, собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ) възлиза на 4 293 хил. лева.

Б. Терен на ул. “Пиротска” в гр. София

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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“.

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на този терен е 4 323 хил. лева

В. Терени, разположени в района срещу Централна гара в 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 31.12.2019 г. общата балансова стойност на тези терени е 4 301 хил. лева.

Г. Терен на бул. България, местност Манастирски ливади, в гр. София

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава $\frac{1}{2}$ 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 31.12.2019 г. балансова стойност на терена (за ½ идеални части собственост на Дружеството) е 2 689 хил. лева.

Д. Терени, разположени в квартал Южен парк в 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 31.12.2019 г. общата балансова стойност на тези терени е 6 159 хил. лева.

3. Сделки с недвижими имоти

На 04.09.2019 г. с нотариален акт бе продаден апартамент с една спалня в хотелски комплекс „Морски фар “ с обща площ 59.46 кв.м. на цена от 44 820 лева без включен ДДС. В качеството си на съсобственик на ½ идеални части от продадения апартамент „Прайм Пропърти БГ “ АДСИЦ е получило половината от продажната цена – 22 410 лева без ДДС.

II. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

През 2019 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 31.12.2019 г. са както следва:

- Приходи от дейността общо 120 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 107 хил. лева, като това са основно разходи за ремонтни дейности в комплекса и разходи за персонала.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД приключва 2019 г. с нетна печалба в размер на 12 хил. лева и отрицателни нетни активи в размер на 21 хил. лева. Към 31.12.2019 г. задълженията на Дружеството възлизат на 43 хил. лева, като това са главно задължения от минали периоди към едноличния собственик на капитала „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и малка част в размер на 6 хил. лева – текущи задължения към персонала. Преобладаващата част от задълженията на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД са погасени в началото на 2020 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е декларирало с писмо за подкрепа, че ще оказва съдействие на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД с оглед запазването на финансовата му стабилност.

III. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ - КОНСОЛИДИРАНИ

Основните финансови резултати от дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ към 31.12.2019 г. са както следва:

- консолидиран приходи общо – 102 хил. лева
- консолидирани разходи общо – 4 780 хил. лева (в т.ч. разходи от обезценка на имоти 3 900 хил. лева);

Съгласно консолидирания финансов отчет, дружествата от групата приключват 2019 г. със загуба преди данъци в размер на 4 679 хил. лева.

След елиминирането на ефекта от обезценката на имотите общите консолидирани разходи са 880 хил. лева, а финансовият резултат – загуба в размер на 778 хил. лева.

През изминалата 2019 г. консолидираните приходи и разходи на групата са изцяло свързани с дейността на Дружеството – майка.

Основните приходи са от:

- приходи от наеми и настаняване – 60 хил. лева;
- приходи от продажба на имоти – 23 хил. лева;
- отписани задължения – 12 хил. лева;

Основните видове разходи са както следва:

- разходи от обезценки на имоти – общо 3 900 хил. лева;
- разходи за оперативна дейност – общо 859 хил. лева.
- балансова стойност на продадените имоти – 19 хил. лева;

От разходите за оперативна дейност с определящо значение са: разходите за текущи и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – общо 268 хил. лева; разходите за персонала (възнаграждения и осигуровки) – 187 хил. лева; разходите за консумативи и поддръжка на имоти – 91 хил. лева; разходите за местни данъци и такси за имотите на Дружеството – 135 хил. лева; разходите за счетоводни услуги и одит – общо 44 хил. лева; разходи за материали – 43 хил. лева; наем на офис – 25 хил. лева; балансова стойност на продадени активи – 19 хил. лева и разходи за комуникации и застраховки – 14 хил. лева.

По данните от консолидирания счетоводен баланс към 31.12.2019 г. нетната стойност на активите на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ възлиза на 29 540 хил. лева и е със 6 167 хил. лева под стойността на записания капитал. Това е следствие от декапитализацията на дружеството-майка „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ. Въпросът за декапитализацията на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ ще бъде обсъден на предстоящото редовно общо редовно събрание на акционерите.

Въпреки реализираната загуба и намалението на стойността на нетните активи е под стойността на записания капитал, финансовото състояние на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ остава стабилно. Като цяло групата от двете дружества няма задължения, няма несъбираеми вземания. Дружеството-майка разполага със значителни по размер собствени парични средства, даващи възможност за безпроблемно финансиране на текущата и инвестиционната дейност и на двете дружества.

През изтеклата 2019 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД не са използвали финансови инструменти в дейността си и не са предприемали действия за придобиване на собствени акции.

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 31.12.2019 г. остава със същия размер - 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева.

Към 31.12.2019 г. лицата, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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;
- „ДИТ Хотели“ ООД – 2 429 613 бр. акции или 6.80 % 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 – 500 бр. акции;
- „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 15 197 689 бр. акции, или 42.56 % от гласовете.

V. СЪБИТИЯ И СДЕЛКИ С ПО - СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ГРУПАТА НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

Няма такива събития.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество не са осъществявали научноизследователска и развойна дейност през изтеклата 2019 година.

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕТО НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Няма такива събития.

VIII. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ГРУПАТА НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

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

Стремежът на ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е да се поддържа балансиран и добре диверсифициран инвестиционен портфейл от недвижими имоти, като се отчита икономическата ситуация в страната.

Ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е приемало план или програма за продажбите на имоти и инвестиционните разходи през 2020 г. Има само предварителни разчети, които по-скоро изразяват намеренията в тези насоки.

На предстоящото редовно общо събрание на акционерите предстои да бъде обсъден въпроса за декапитализацията на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

1. Очаквани приходи през 2019 г.

През 2020 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ очаква да получи около 100 хил. евро от продажбата на апартаменти в хотелския комплекс в гр. Св.Влас.

Очакваните приходи от дейността на дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ през 2020 г. възлизат на 150 хил. лева и включват:

- приходи от такси за управление и поддръжка на недвижими имоти – 120 хил. лева;
- приходи от комисионни при продажбата на недвижими имоти – 30 хил. лева;

2. Очаквани инвестиционни разходи през 2020 г.

През 2020 г. дружеството-майка „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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 10 хил. евро.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ предвижда да финансира инвестиционната си дейност по гореспо-менатите проекти със собствени средства и банкови заеми.

Не се предвижда дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД да осъществява инвестиционна дейност през 2020 г.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВАТА ОТ ГРУПАТА НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

Рисковете, които могат да окажат влияние на дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се разделят на **систематични рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло и на **несистематични рискове**, представляващи риск за всяко отделно дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не би могло да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от управителните органи на съответните дружества.

1. Систематични рискове

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 съответното дружество.

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, идеи за увеличаване на данъчната тежест и др.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятността 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. При условията на валутния борд в България увеличаването на паричната маса е силно ограничено и поради това инфлационният риск не е от съществено значение за инвестициите в страната.

Лихвен риск

Лихвеният риск се изразява във възможността за намаляване на нетните доходи на фирмите вследствие на повишаване на лихвените равнища, при които те биха могли да набират финансови ресурси за 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.

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ практически не са засегнати от лихвения риск, тъй като дружеството-майка разполага с достатъчно собствени парични средства за финансиране на инвестиционната дейност през 2020 г.

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

Ликвидният риск е свързан със степента на несигурност по отношение на пазарното търсене на ценните книжа на публичните дружества от страна на инвеститорите.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е едно от дружествата със специална инвестиционна цел, чийто акции активно се търгуват на Българска Фондова Борса.

2. Несистематични рискове

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.

Дружеството-майка „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ разполага със сравнително добре балансиран портфейл от инвестиции в имоти.

Рискове свързани със самото строителство и изграждане на инвестиционните имоти

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ биха носили 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.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ реализират основната част от приходите си от наеми и продажба на недвижими имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на групата като цяло. По принцип стратегията на дружеството - майка е да се 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.

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 2019 г. се наблюдава чувствително нарастване на нивата на наемите на имоти в столицата и по-големите градове на страната.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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 както на дружеството – майка, така и на дъщерното дружество.

Понастоящем на пазара се надподава стабилизиране на цените на строително-монтажните работи и това би дало възможност на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да оптимизират тези разходи.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа за финансиране на инвестиционната дейност. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е в състояние да покрива всички свои задължения, а така също и задълженията на дъщерното си дружество със собствени средства и поради това групата като цяло не е изправена пред финансов риск.

Валутен риск

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ извършват сделки деноминирани в лева и евро. Поради фиксирания курс на еврото към лева, те не са изложени на валутен риск. Тези дружества не ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ нямат банкови кредити.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период тези дружества нямат несъбираеми вземания от продажби.

X. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

През отчетната 2019 г. акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ продължиха да се търгуват на Българската фондова борса – София, като последната търгуема цена към края на годината е била 0,46 лева за една акция.

Информацията за стойността на акциите на Дружеството е от сайта на БФБ – София, а така също и от сайта за финансова информация www.infostock.bg.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №10 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

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 2019 г. дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са реализирали приходи от:

- приходи от наеми и настаняване;
- приходи от продажба на имоти;
- отписани задължения;

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.

През 2019 г. дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са реализирали приходи от:

- приходи от наеми и настаняване – 60 хил.лева;
- приходи от продажба на имоти – 22 хил. лева;
- отписани задължения – 12 хил. лева;

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

Няма такива сделки.

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 2019 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 2019 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.

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

През 2019 г. не е вземано решение и не е осъществявано увеличение на капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. През изтеклата 2019 г. дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са оперирали 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 – майка и на дъщерното дружество за 2019 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.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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 както на дружеството-майка, така и на дъщерното дружество.

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 „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е осигурена с необходимите финансови ресурси.

Към 31.12.2019 г. размерът на осигурените собствени финансови средства за инвестиции възлиза на около 1 000 хил. евро

През 2020 г. инвестиционната дейност на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ ще се финансира 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 „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество.

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 рискове.

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

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД изготвя и поддържа счетоводните си отчети в съответствие с Националните Счетоводни Стандарти

Одитор на годишния консолидиран финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за 2019 г. е г-жа Мариела Цветанова Кондова – дипломиран експерт – счетоводител

Основните характеристики по отношение на системата за вътрешен контрол на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество са:

- извършване на всички операции след получаване на общо или конкретно разрешение от страна на ръководството и в съответствие със законовите 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 съответното дружество 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 всяко отделно дружество.

„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 2019 г. не е имало промяна в управителните органи на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество.

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 2019 г., на основание сключените договори за управление, на членовете на Съвета на директорите, са начислени следните брутни възнаграждения:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД	- 104 хил.лева
- „Калиман Инвест“ ЕООД	- 20 хил.лева
- Светослав Иванов Кьосев	- 82 хил. лева.
- Любомир Марков Марков	- 62 хил. лева.

Общата сума на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2019 г. възлиза на 268 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 31.12.2019 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 „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ 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 консолидиран финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ, 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 дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ не са страни по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи вземания или задължения, чиято стойност общо надвишава 2% от собствения капитал по консолидирания счетоводен баланс към 31.12.2019 г.

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 „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ. 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 „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ, 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, 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 2019 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“ №14, тел. за контакт 02/811 90 54, email: petar.siarov@primepropertybg.com

XII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Декларацията за корпоративно управление е изготвена от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и 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 изготвена от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и 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 изготвена от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и е представена в отделен документ.

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

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите, притежаващи участия в други търговски дружества, надвишаващи 25% от техния капитал, или изпълняващи функцията на членове на управителни органи на търговски дружества са, както следва:

1. „Ес Ви ЕС“ АД, ЕИК 121109937; „Победа“ АД, ЕИК 102047327, „Водни Спортове“ ЕООД, ЕИК 202587267, „ЗИГ“ АД, ЕИК 000620300, „Гранд Хотел Пловдив“ ЕООД, ЕИК 205364294, „Биг Стар Трейд“ АД, ЕИК 121725184, „Интеко Зит“ АД, ЕИК 121244838,

„Победа Инвест“ АД, ЕИК 202862852, „Комерс Проект“ ЕООД, ЕИК 202587705, „Ес Ви Ес Ко“ ООД, ЕИК 130508977.

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

3. **Светослав Иванов Кьосев:** „Сийуанс Спирит“ АД, ЕИК 203328730

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, 23.03.2020 г.

за Дружеството:



Светослав Кьосев, изпълнителен директор



