



**Пи Ар Си АДСИЦ**

---

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**

**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ  
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО  
ПРЕЗ 2018 ГОД.**

гр. София  
Март 2019 год.

## СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....	4
1.1 Кратка история на Дружеството.....	4
1.2 Капитал и акционери .....	4
1.3 Съвет на директорите. Персонал.....	5
II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ. ОСНОВНИ РИСКОВЕ .....	5
2.1 Развитие на дейността .....	5
2.2 Резултати от дейността.....	8
2.3 Преглед на финансовото състояние .....	9
2.4 Основни рискове пред които е изправено Дружеството .....	9
III. ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	11
IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ .....	12
V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ.....	12
VI. ДРУГИ ДАННИ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО .....	13
6.1 Научноизследователската и развойна дейност .....	13
6.2 Информация за собствени акции съгласно чл. 187д от Търговския закон.....	13
6.3 Клонове .....	13
6.4 Използване на финансови инструменти .....	13
VII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	13
7.1 Спазване на Националния кодекс за корпоративно управление .....	13
7.2 Отклонение от някои стандарти на Кодекса и причини за това.....	14
7.3 Информация съгласно Директива 2004/25/ЕО.....	15
7.4 Състав и функциониране на Съвета на директорите.....	18
7.5 Политика на многообразие, прилагана към Съвета на директорите.....	18
VIII. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 10 КЪМ НАРЕДБА № 2.....	18
8.1. Стоки и услуги .....	18
8.2. Приходи по дейности и пазари .....	19
8.3. Сключени сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.....	19
8.5. Необичайни фактори, съществено влияещи върху дейността на Дружеството .....	21
8.6. Сделки, водени извънбалансово .....	21
8.7. Дялови участия и основни инвестиции в страната и в чужбина .....	21
8.8. Получени от Дружеството заеми.....	21
8.9. Предоставени от Дружеството заеми.....	22
8.10. Използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа.....	22
8.11. Публикувани от Дружеството прогнози за финансови резултати .....	22
8.12. Управление на финансови ресурси. Възможност за обслужване на задължения.....	22
8.13. Възможност за реализация на инвестиционните намерения .....	22
8.14. Промени в основните принципи за управление.....	23
8.15. Финансово отчитане, вътрешен контрол и управление на рискове .....	23
8.16. Промени в управителните органи .....	23
8.17. Възнаграждения, награди и/или ползи на Директорите.....	23
8.18. Притежавани от Директорите ценни книжа, издадени от Дружеството .....	23
8.19. Договорености за бъдещи промени в акционерно участие.....	24
8.20. Всякакви съдебни и други производства .....	24

8.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите .....	24
<b>IX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН.....</b>	<b>24</b>
9.1. Права на Директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството .....	24
9.2 Акционерни и управленски участия на Директорите извън Дружеството .....	25
9.3 Необичайни сделки на Дружеството с Директорите и свързани с тях лица .....	26

\* \* \* \* \*

*Настоящият Доклад е изготвен от Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АД СИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 32, ал. 1 и чл. 41, ал. 1 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация и представлява самостоятелен документ към Годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2018 г.*

Някои от по-често използваните съкращения в настоящия Доклад са посочени в таблицата по-долу:

“БФБ”	“Българска фондова борса” АД
„Директори”	Членовете на Съвета на директорите
„Дружеството”	„Пи Ар Си” АД СИЦ
„ЗДСИЦ“	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
„ЗППЦК”	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
„Кодекс“	Национален кодекс за корпоративно управление
“КФН”	Комисията за финансов надзор
„Наредба № 2“	НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация
„ОСА“	Общо събрание на акционерите
„Пи Ар Си“	„Пи Ар Си” АД СИЦ
“Съвет на директорите”	Съветът на директорите на Дружеството

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### 1.1 Кратка история на Дружеството

„Пи Ар Си“ АДСИЦ („Пи Ар Си“ или „Дружеството“) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“), Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗПШК“) и други законови и подзаконовни 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).

Пи Ар Си е учредено на Учредително събрание, проведено се на 4 юни 2007 г. и е вписано в регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от 11 юли 2007 г. и е пререгистрирано на 11 януари 2008 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).

Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор („КФН“) да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от 13 ноември 2007 г., поправено с решение 1557 – ДСИЦ от 21 ноември 2007 г. Пи Ар Си е вписано като публично дружество в Регистъра за публичните дружества, воден от КФН с решение № 87 - ПД от 16 януари 2008 г.

Към 31.12.2018 г. Дружеството е със седалище в гр. София и адрес на управление, както следва: гр. София 1784, р-н Младост, бул. Цариградско шосе No 139.

Пи Ар Си няма дъщерни дружества и не принадлежи към икономическа група.

### 1.2 Капитал и акционери

Към 31.12.2018 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 19 692 450 лв., разпределен в 1 969 245 броя безналични поименни акции с номинал 10 лв. всяка една. Към 31.12.2018 г. акционери в Дружеството са:

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

### 1.3 Съвет на директорите. Персонал

Пи Ар Си се управлява от съвет на директорите („Съвет на директорите“), който към 31.12.2018 г. е в следния състав:

- Алекси Младенов Попов      Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Елка Николова Каменова - Цанкова      Член на Съвета на директорите
- Нели Денчева Димова      Независим член на Съвета на директорите

Персоналът на Дружеството се състои от 4 лица и включва членовете на Съвета на директорите, изпълняващи функцията си въз основа на договори за управление и контрол, както и Директора за връзки с инвеститорите, назначен по трудов договор на 4-часов работен ден.

## II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ. ОСНОВНИ РИСКОВЕ

### 2.1 Развитие на дейността

Предметът на дейност на Пи Ар Си е: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и др. вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на др. търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дейността на Пи Ар Си се реализира в следните основни насоки:

#### 2.1.1 Придобиване и продажба на недвижими имоти

През 2018 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти.

През 2018 г. Дружеството е продало 4 недвижими имота с обща балансова стойност 558 хил.лв., като са реализирани приходи от продажбата в общ размер на 611 хил. лв. Както единичната, така и общата стойност на продадените имоти е под 5% от общата стойност на секюритизираните недвижими имоти.

#### 2.1.2. Извършване на 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 2018 г.

Вид и местонахождение на имота <sup>(1)</sup>	Ремонти и подобрения 2018 г. (лв)
Търговско-административна сграда - гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 .	56351.09
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139 .....	22556.22
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус) .....	6268.42
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51.....	455.81
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия.....	8387.28
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5 .....	-
Търговски обект - гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 .....	2520
Търговски обект - Курортен комплекс Слънчев бряг – запад .....	-
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах” .....	117.94
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център .....	11191.28
Складова база - гр. Пловдив, район Тракия .....	-

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

### 2.1.3 Експлоатация на недвижими имоти

През 2018 г., Дружеството продължи да експлоатира закупените от него недвижими имоти чрез отдаването им под наем на трети лица. Всички притежавани от Дружеството недвижими имоти, са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа информация за процента отдадена площ под наем на имотите, собственост на Дружеството.

Вид и местонахождение на имота <sup>(1)</sup>	Отдаден под наем (%)
Търговско-административна сграда - гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 ...	97
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139 .....	100
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус) .....	100
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51.....	100
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия .	65
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5 .....	100
Търговски обект - гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45.....	100
Търговски обект - Курортен комплекс Слънчев бряг – запад .....	100
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах” .....	100
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център .....	81

За отчетния период – календарната 2018 г. Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 130 800.06 лева.

Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизираните активи е 94.3%.

Относителният дял на неплатените просрочени вземания над 15 дни спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори е 0%.

#### **2.1.4 Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ - дял на инвестиционните имоти от общите активи на Дружеството**

Съгласно чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от активите на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им).

Това изискване е спазено: към 31.12.2018 г. активите на Дружеството общо са 27 571 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (сума на инвестиционните имоти) е 27 341 хил.лв., което представлява 99% от общите активи на Дружеството.

#### **2.1.5 Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ - дял на brutните приходи от основната дейност от общите brutни приходи на Дружеството**

Съгласно чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им).

Това изискване е спазено: за финансовата 2018 г. brutните приходи на Дружеството общо са 3 613 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 3 606 хил.лв., което представлява 99,8% от общите brutни приходи на Дружеството.

#### **2.1.6 Информация за спазване на изискванията на чл. 21 и чл. 22а ЗДСИЦ - спазване на общите ограничения към дейността на Дружеството, включително относно участие в специализирани дружества**

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазвало ограниченията, предвидени в чл. 21 и чл. 22а от ЗДСИЦ, включително Дружеството:

- не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми;
- не е емитирало дългови ценни книжа;
- не е вземало банкови кредити (включително за придобиване или въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, или за изплащане на лихви);
- не е извършвало нови инвестиции в обслужващи дружества (към настояща дата Дружеството притежава 25 дяла на стойност 250 лева, представляващи 5% от капитала на обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД);
- не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ, вкл. не е участвало в учредяването или придобиването на акции или дялове от капитала на такива дружества (не притежава дялово участие в такива дружества);

- не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти и не притежава дялово участие в такива дружества.

## 2.2 Резултати от дейността

### 2.2.1 Финансов резултат

В резултат на осъществената стопанска дейност през 2018 г. Пи Ар Си отчете финансов резултат – нетна печалба в размер на 2 272 хил. лв. ( нетна печалба за 2017 г.: 1 360 хил.лв).

### 2.2.2 Приходи от продажби

Печалбата на Дружеството за 2018 г е формирана в резултат на реализираните приходи от:

- наеми в размер на 2 050 хил. лв.
- префактуриране на такса битови отпадъци в размер на 100 хил. лв.
- приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 611 хил. лв
- приходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 844 хил. лв
- други приходи в размер на 8 хил. лв

Общо приходите от дейността на Дружеството за 2018 г. са в размер на 3 613 хил.лв., което представлява ръст от 39.88 % спрямо регистрираните към 31.12.2017 г. общо приходи от дейността на стойност 2 172 хил.лв.

През 2018 г. Дружеството продължи да се стреми да удовлетворява исканията, отправяни от страна на наемателите за намаляване на месечните наеми, като удължи сроковете на вече договорени отстъпки. През изминалата година приоритет на Дружеството отново беше да запази съществуващите наематели, с които има договорни отношения и да привлече нови.

### 2.2.3 Разходи за дейността

Общо разходите за основната дейност на Дружеството за 2018 г. са в размер на 1 341 хил.лв., което представлява ръст от 39.45% спрямо тази категория разходи на Дружеството през 2017 г. в размер 812 хил. лв.

Таблицата по-долу представя разходите за основната дейност по елементи.

Разходи за материали .....	55 хил. лв.
Разходи за външни услуги.....	151 хил. лв.
Разходи за амортизации.....	11 хил. лв.
Разходи за възнаграждения .....	98 хил. лв.
Разходи за осигуровки .....	10 хил. лв.
Балансова стойност на продадени активи.....	558 хил. лв.
Други.....	451 хил. лв.
Финансови разходи.....	7 хил. лв.
<b>Общо .....</b>	<b>1 341 хил. лв</b>



## 2.3 Преглед на финансовото състояние

Към 31 декември 2018 г. собственият капитал на Пи Ар Си възлиза на 19 692 хил. лв.

Към края на финансовата година стойността на активите на Дружеството достига 27 571 хил. лв (към 31 декември 2017 г.: 27 165 хил. лв). Това увеличение се дължи основно на нарастване на стойността на инвестиционните имоти в следствие на направената годишна преоценка.

Пасивите на дружеството се състоят от собствен капитал в размер на 27 424 хил. лв., задължения към доставчици и клиенти 87 хил. лв, данъчни задължения в размер на 48 хил. лв и задължения към персонала.

## 2.4 Основни рискове пред които е изправено Дружеството

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 придобито 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 ниско-рискови 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, непокрита от застраховка загуба.

### *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 загуба.

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. 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 обезценят 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 икономиката, зависимостта и от енергийни източници и фиксирания курс на българския лев към еврото пораждаат риск от внос на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

#### *Лихвен риск*

Лихвеният риск би могъл да засегне негативно Дружеството в случай, че ползва финансиране, при евентуално повишаване на лихвените проценти по кредитите, тъй като разходите за лихви по ползваното дългово финансиране ще се увеличат, а това би имало неблагоприятно отражение върху ликвидността и финансовите му резултати.

#### *Валутен риск*

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените  $\pm 15\%$ .

Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари.

#### *Ликвиден риск*

Проблемите, свързани с ликвидния риск, могат да бъдат характеризирани като 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.

### **III. ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА**

В таблицата по-долу са представени основни пера от финансовите отчети за 2018 г. и 2017 г. на Дружеството (показатели), както и коефициенти за рентабилност, ликвидност и финансова автономност.

### Показатели

№	Показатели	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекущи активи /общо/	27 403	27 116	287	1%
2	Краткотрайни активи /общо/ в т.ч.	168	49	119	243%
5	Краткосрочни вземания	131	42	89	212%
7	Парични средства	32	1	31	3100%
8	Обща сума на активите	27 571	27 165	406	1%
9	Собствен капитал	27 424	26 375	1 049	4%
10	Финансов резултат	2 272	1 360	912	67%
12	Краткосрочни пасиви	147	790	(643)	-81%
13	Обща сума на пасивите	147	790	(643)	-81%
14	Приходи общо	3 613	2 172	1 441	66%
15	Приходи от продажби	2 769	2 172	597	27%
16	Разходи общо	1 341	900	441	49%

### Коефициенти

№	Коефициенти	2018 г.	2017 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
<b>Рентабилност:</b>					
1	На собствения капитал	0.08	0.05	0.0312832	0.6066863
2	На активите	0.08	0.05	0.03	65%
3	На пасивите	15.46	1.72	13.73	798%
4	На приходите от продажби	0.82	0.63	0.19	31%
<b>Ефективност:</b>					
5	На разходите	2.69	2.41	0.28	12%
6	На приходите	0.37	0.41	(0.04)	-10%
<b>Ликвидност:</b>					
7	Обща ликвидност	1.14	0.06	1.08	1743%
8	Бърза ликвидност	1.14	0.06	1.08	1743%
9	Незабавна ликвидност	0.22	0.00	0.22	17097%
10	Абсолютна ликвидност	0.22	0.00	0.22	17097%
<b>Финансова автономност:</b>					
11	Финансова автономност	186.56	33.39	153.17	459%
12	Задлъжнялост	0.01	0.03	(0.02)	-82%

## IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към момента на съставяне на настоящия Доклад за дейността през 2018 г. не са възникнали други събития, които да изискват корекция на финансовите отчети на дружеството. Всяка важна за Дружеството информация е била надлежно оповестявана до КФН, БФБ и обществеността по предвидения нормативен ред.

## V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Инвестиционните цели на Дружеството са обусловени от установената стратегия за развитие на дейността и приетите инвестиционна програма и Устав.

През 2019 г. ръководството на Пи Ар Си ще продължи да полага усилия за реализация на инвестиционната си стратегия, като ще се стреми да повиши

рентабилността на извършваната дейност. През настоящата 2019 г. усилията на Дружеството ще бъдат концентрирани в посока увеличение на доходността от основната му дейност. Основна цел е постигане на стабилно подобрене в рамките на следващата година чрез отдаване под наем на малкият процент незаети площи в инвестиционните обекти собственост на Дружеството, което ще повиши приходите от наем и респективно ще доведе до по-висок годишен доход за всеки акционер. За периода Дружеството не планира придобиване на нови активи, както и реновиране на някои от притежаваните недвижими имоти с цел последваща продажба.

## **VI. ДРУГИ ДАННИ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО**

### **6.1 Научноизследователската и развойна дейност**

Поради специфичния предмет на дейност Пи Ар Си не осъществява научни изследвания и разработки.

### **6.2 Информация за собствени акции съгласно чл. 187д от Търговския закон**

През 2018 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции от Пи Ар Си. Дружеството не притежава собствени акции.

### **6.3. Клонове**

Дружеството няма регистрирани клонове.

### **6.4. Използване на финансови инструменти**

През отчетния период Дружеството не е използвало финансови инструменти.

## **VII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

*Настоящият раздел съдържа информацията, изискуема съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.*

### **7.1 Спазване на Националния кодекс за корпоративно управление**

Съветът на директорите на Пи Ар Си в своята дейност спазва Национален кодекс за корпоративно управление, приет през октомври 2007, изменен през февруари 2013 г. и април 2016 г. („Кодекса“) и Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление приета с решение на Съвета на директорите на 21 януари 2008 г. („Програмата“), като гаранция за балансиран отношения между ръководния орган на дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни.

Добрите практики за корпоративно управление заложи в Кодекса допринасят за постигане на устойчив растеж и прозрачност в отношения с всички заинтересовани страни.

Пи Ар Си се управлява от едностепенната система на управление – от Съвет на директорите в състав от три до седем члена, които към датата на декларацията са трима на брой, единият от които е независим член съгласно законовите изисквания.

За нуждите на Дружеството и в съответствие със законовите изисквания, Общото събрание на акционерите („ОСА“) е избрало Одитен комитет в състав Рада Георгиева Ангелова, Светла Цонева Тачева и Елка Николова Каменова-Цанкова.

Пи Ар Си има приета политика за възнагражденията на Съвета на директорите, одобрена и приета от ОСА. Размерът и структурата на възнагражденията се определят също от ОСА, като то се състои от основно възнаграждение и допълнителни стимули.

Доброто корпоративно управление поставя пред Съвета на директорите основни цели, които да следва в интерес на Дружеството. Тези цели са:

- Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при минимален риск.
- Да защити правата на акционерите и да обезпечи равнопоставеното им третиране, независимо от броя на притежаваните акции.
- Да осигури своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството
- Да осигури прозрачност на управлението на Дружеството.

През годините, включително и през 2018 г. Дружеството не е срещало трудности в изпълнението на заложените в Кодекса и Програмата правила и процедури. Дружеството стриктно е спазвало законово установените правила и е разкривало информация в сроковете, изискуеми по закон. Точното прилагане на принципите за добро корпоративно управление през 2018 г. бе от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и ноложи своя принос в изграждането и развитието на управленската политика през изминалия отчетен период.

## **7.2 Отклонение от някои стандарти на Кодекса и причини за това**

Кодексът се прилага на основата на принципа „Спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружествата спазват Кодекса, а в случай на отклонение ръководството следва да изясни причините за това. В тази връзка Пи Ар Си представя следната информация.

- *Точка 3.3 от Кодекса.* Кодексът препоръчва председателят на съвета на директорите да бъде независим директор. Председателят на Съвета на директорите на Пи Ар Си не е независим директор, а е едновременно с това и изпълнителен директор и акционер в Дружеството. За този управленски модел е дадено съгласието на всички настоящи акционери на Дружеството, като гаранция за по-висока заинтересованост и отговорност при неговото управление.
- *Точки 3.6 и 3.7 от Кодекса.* В устава на Дружеството няма ограничение относно броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите на Пи Ар Си могат да заемат ръководни позиции, както и относно броя последователни мандати за независимите членове. С оглед на концентрирания и принципно постоянен акционерен състав на Дружеството (относно акционерите на Дружеството вж. т. 1.2 от Доклада), както и изградилите се добри професионални отношения между собственици и мениджъри, общото събрание на акционерите е преценило, че на настоящия етап не се налага в устава на Дружеството да се въвежда подобно ограничение. Акционерите са преценили, че с оглед спецификата на Дружеството по-подходяща е конкретната преценка, вместо

абстрактното ограничение на устава на дейността на членовете на Съвета на директорите извън Дружеството, както и на периода на заемане на длъжността на независимия директор.

- *Точка 23.4.2 от Кодекса.* Секция, в която да се съдържат единствено правата на акционерите, не се поддържа на интернет страницата на Пи Ар Си. Такава информация се съдържа в меню "Информация за инвеститорите", в отделните секции, касаещи общите събрания (правото им на сведения, на участие), както и секцията относно вътрешните актове на Дружеството (където е публикуван уставът на Дружеството, регламентиращ правата на акционерите и правилата за свикване и провеждане на общо събрание на акционерите). С оглед на концентрирания и непроменен акционерен състав на Дружеството през отчетния период (относно акционерите на Дружеството вж т. 1.2 от Доклада), които познават настоящата структура на интернет страницата на Дружеството и я ползват успешно, Съветът на директорите счита, че към настоящия момент няма необходимост за нейната реконструкция.
- *Точка 41 от Кодекса.* Съветът на директорите на Пи Ар Си не е разработил конкретни правила за отчитане интересите на заинтересованите лица. С оглед на спецификата на Дружеството, в частност ограничения му мащаб на дейност и минималния персонал подобни правила не биха имали реално приложение.

## **7.2 Системи за вътрешен контрол и управление на риска и финансово отчитане**

*Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управлението на риска във връзка с процеса на финансово отчитане от Дружеството*

Системата за вътрешен контрол съответства на стандартите, определени от Съвета на директорите на Дружеството. Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременното изготвяне и публикуване на уведомления за финансовото състояние, шестмесечни и годишни финансови отчети в КФН, БФБ и медията Инвестор.БГ в законоустановения срок, съдържащи пълни и достоверни данни за дейността на Дружеството. Одитният комитет потвърждава, че през съответния отчетен период системата за финансово отчитане на Дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на Дружеството, както и че системата за вътрешен контрол позволява ефективно управление на финансовите ресурси на Дружеството.

Одитният комитет на Дружеството осъществява ефективен контрол на рисковете чрез прилагане на системата за тяхното ранно прогнозиране, идентифициране и контролиране (относно рисковете, пред които е изправено дружеството, вж 2.4 от Доклада по-горе). Одитният комитет работи за постигане на основната си цел – осигуряване на максимална възвращаемост на инвестициите в капитала от страна на акционерите, старайки се да запази оптимално съотношение между инвестиционен риск и очакваната доходност от инвестициите.

## **7.3 Информация съгласно Директива 2004/25/ЕО**

*Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане*

**7.3.1 Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО**

Моля вижте информацията за акционерите в т. 3.1 от настоящия Доклад.

**7.3.2 Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права**

Не са налице такива.

**7.3.3 Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа**

Не са налице такива.

**7.3.4 Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор**

*Правила за назначаване и смяна на членовете на Съвета на директорите*

Съгласно Търговския закон, акционерните дружества могат да имат едностепенна или двустепенна система на управление. Системата, която е приложима за Пи Ар Си, съгласно чл. 8, ал. 1 от ЗДСИЦ, е едностепенната – дружеството има съвет на директорите. Съветът на директорите е постоянно действащ колективен орган за управление и представителство на Дружеството. Той взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава на дружеството са от изключителната компетентност на ОСА.

Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават от ОСА на Дружеството – чл. 221, т. 4 от Търговския закон, респ. чл. 30, т. 4 от Устава на Дружеството. За това се прилагат общите правила за свикване, провеждане и вземане на решения от ОСА, предвидени в Търговския закон и Устава на Дружеството. ОСА определя и възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, включително правото им да получат част от печалбата на Дружеството, както и да придобият акции и облигации на Дружеството – чл. 30, т. 5 от Устава на Дружеството.

Съгласно чл. 233 от Търговския закон, вр. с чл. 39, ал. 2 от Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 години, като те могат да бъдат преизбирани без ограничение. Разпоредбата на чл. 39, ал. 1 от Устава на Дружеството, предвижда, че при едностепенната система Съветът на директорите се състои най-малко от три, но не повече от седем лица.

След изтичане на мандата им членовете на Съвета на Директорите продължават да изпълняват своите функции до освобождаването им от ОСА и съответно избирането на други членове на тяхно място. Решенията на ОСА относно избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите имат действие от вписването им в Търговския регистър.

Членове на Съвета на директорите могат да бъдат дееспособни физически лица. Член може да бъде и юридическо лице. В този случай юридическото лице определя представител за изпълнение на задълженията му в съвета. Юридическото лице е



солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител. (чл. 234, ал. 1 от Търговския закон, вр. с чл. 40, ал. 4 от Устава на Дружеството). Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица (чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК, вр. с чл. 40, ал. 5 от Устава на Дружеството).

Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомление до Дружеството. В срок до 6 месеца след получаване на уведомлението Дружеството трябва да заяви за вписване освобождаването му в търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, заинтересуваният член на съвета може сам да заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

#### *Правила за изменения в Устава на Дружеството*

Изменянето и допълването на устава на Дружеството се извършва от ОСА – чл. 221, т. 1 от Търговския закон и чл. 30, т. 1 от Устава на Дружеството. Нужно е решенията за извършване на изменения и допълнения в Устава да бъдат взети с мнозинство от две трети от акционерите с право на глас, присъстващи на ОСА. Освен това, съгласно разпоредбите на ЗППЦК, измененията в Устава не пораждаат действие, ако не е налице одобрение от КФН.

Уставът се представя в Търговския регистър и се обявява след представяне на одобрението на КФН. При изменение или допълнение на устава в Търговския регистър се представя за обявяване препис от устава с измененията към съответната дата, заверен от лицето или от лицата, представляващи дружеството – чл. 174, ал. 4 от Търговския закон.

#### ***7.3.5 Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции***

Съветът на директорите е постоянно действащ колективен орган на управление и представителство на Дружеството, който осъществява правомощията си под контрола на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите осъществява дейността си съобразно закона, устава на Дружеството и решенията на общото събрание. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на ОСА. Съветът на директорите се отчита за дейността си пред ОСА.

На основание чл. 196 от Търговския закон, с новата ал. 4 на чл. 21 от Устава, приета с решение на ОСА от 28 юни 2016 г., Съветът на директорите е овластен да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Овластяването е за срок до пет години от вписване на изменението на Устава в търговския регистър и е до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева, като увеличението на капитала може да се извърши чрез издаване на нови обикновени и/или привилегирани акции.

Съветът на директорите не е овластен да приема решения за обратно изкупуване на акции. Взимането на такова решение е от изключителната компетентност на ОСА. Дружеството може да изкупува обратно акциите си при спазване на разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон. Съгласно чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 ЗППЦК освен в случаите по чл. 16а, ал. 2 ЗДСИЦ (при отказ от издадения лиценз).

## **7.4 Състав и функциониране на Съвета на директорите**

*Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети*

Съветът на директорите в състав от три до седем члена, като понастоящем съставът му е от трима члена, единият от които е независим член съгласно законовите изисквания. Дружеството има изградена вътрешна организация и лице назначено за Директор за връзка с инвеститорите. Относно състава на настоящия Съвет на директорите моля вж. т. 1.3 от Доклада.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА. Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на три месеца или на извънредни заседания, свикани от Председателя. Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Решенията на Съвета на Директорите се вземат с обикновено мнозинство, освен в случаите, когато законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

Съветът на Директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и).

В дружеството функционира одитен комитет съгласно изискванията на ЗНФО (моля вижте т. 7.2 от Доклада). Към настоящия момент, с оглед на обема на дейност на Дружеството, Съветът на директорите не е преценил за целесъобразно да създава комитети, които да го подпомагат.

## **7.5 Политика на многообразие, прилагана към Съвета на директорите**

*Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период*

През отчетния период Дружеството не е прилагало политика на многообразие, поради малкия мащаб на дейност и минималния персонал.

## **VIII. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 10 КЪМ НАРЕДБА № 2**

### **8.1. Стоки и услуги**

*Основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги*

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности свързани със секютиризация на недвижими имоти (закупуването или изграждането на нови такива) приходите от дейността на Пи Ар Си се формират основно от продажбата или отдаването под наем на недвижими имоти. През отчетната 2018 г. приходите на Дружеството са от наеми, префактуриране на такса битови отпадъци, приходи свързани с продажба на инвестиционни имоти и приходи в резултат на преценка на инвестиционни имоти – вж. също т. 2.2.2 от Доклада.

## 8.2. Приходи по дейности и пазари

*Приходи, 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*

През отчетния период Дружеството е реализирало приходи от отдаването под наем на придобити недвижими имоти. Имотите на Дружеството са на територията на България. Годишният приход на Пи Ар Си от отдаване под наем на инвестиционни имоти е на стойност 2 050 119 лева. Трима от наемателите имат над десет процентен дял във формирането на тези приходи:

- „Техномаркет България“ ЕАД - оборот 204 036 лева, формиращ 9.95% от приходите на Дружеството;
- Кооперация „Панда“ - оборот 715 631 лева, формиращ 34.90% от приходите на Дружеството;
- „Спасов и Ко“ ЕООД - оборот 214 154 лева, формиращ 10.44% от приходите на Дружеството.

Допълнителна информация за отдадените под наем имоти на Пи Ар Си е изложена по-горе в т. 2.1.3 от настоящия Доклад. Относно общата стойност на приходите от наеми, които Дружеството е реализирало моля вж. т. 2.2.2 от Доклада.

## 8.3. Сключени сделки от съществено значение за дейността на Дружеството

През отчетната година Дружеството не е придобивало недвижим имот. Не са налице големи сделки или такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

През м. август 2018 г. Дружеството е продало 4 свои недвижими имота, както следва:

А) На 23.08.2018 г. Дружеството е сключило в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Евро Инн“ ООД, ЕИК 131183796, следния свой недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.4081.1621, съгласно скица № 54270/13.09.2013г., издадена от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-35/09.06.2011г. на Изпълнителен Директор на АГКК, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, с площ от: 295 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: УРБАНИЗИРАНА; с начин на трайно ползване: ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ. Купувачът „Евро Инн“ ООД е придобил собствеността върху имота срещу заплащане на цена в размер на 72 000 лева, без ДДС.

Б) На 30.08.2018 г. Дружеството е сключило в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Бултрейд ЛТД“ ЕООД, ЕИК 010149124, следния свой недвижим имот, а именно: ½ (една втора) идеална част от КАФЕ, представляващ самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 56784.540.396.1.14 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 1, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение

на обекта – за обществено хранене, брой нива: 1, със застроена площ от 68,50 кв. метра, състоящо се от кафе/бърза закуска, бар, подготовка и склад, заедно с 9,19 кв. метра идеални части от общите части на сградата, заедно с 44,92 кв. метра, представляващи 0.99 % идеални части от полагащата се земя в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс. Купувачът „Бултрейд ЛТД“ ЕООД е придобил собствеността върху имота срещу заплащане на цена в размер на 39 116.60 лева, без ДДС.

В) На 30.08.2018 г. Дружеството е сключило в изискуемата от закона нотариална форма договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който Дружеството продава на „Орак Груп Европа ООД, ЕИК 201152618, следните недвижими имоти:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 56784.540.396.1.19 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 3, обект Офис 6, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение на обекта – други нежилищни обекти, брой нива: 1, посочена в документа площ 230 (двеста и тридесет) кв. метра, състоящ се от: приемна, коридор, заседателна зала, архив, пет кабинета, кухня две умивални и две тоалетни, ведно с 30.85 кв. метра идеални части от общи части на сградата заедно с 150,83 кв. метра, представляващи 3,31 % идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс,

И

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 56784.540.396.1.20 по кадастралните карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, п.к. 4000, ул. „Санкт Петербург“ № 48, етаж 3, обект Офис 7, намиращ се в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.540.396; с предназначение на обекта – други нежилищни обекти, брой нива: 1, посочена в документа площ 188,7 кв. метра, състоящ се от: приемна, коридор, заседателна зала, три кабинета, кухня, две умивални и две тоалетни, ведно с 25.31 кв. метра идеални части от общи части на сградата заедно с 123,75 кв. метра, представляващи 2,71 % идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.540.396 по кадастралните карта и регистри, одобрен със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Тракия“, п.к. 4000, бул. „Санкт Петербург“, площ: 4 560 квадратни метра, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг обществен обект, комплекс.

Купувачът „Орак Груп Европа“ ЕООД е придобила собствеността върху двата имота срещу заплащане на цена в размер на 500 000 лева, без ДДС.

В никоя от горепосочените сделки не са участвали свързани с Дружеството лица или заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

#### **8.4. Сделки със свързани лица. Необичайни сделки**

*Сделки, сключени между Дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия*

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, в т.ч. не са отправяни предложения за сключване на други такива сделки, както и не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

#### **8.5. Необичайни фактори, съществено влияещи върху дейността на Дружеството**

*Събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи*

През отчетния период не са настъпвали събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

#### **8.6. Сделки, водени извънбалансово**

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки, водени извън балансово.

#### **8.7. Дялови участия и основни инвестиции в страната и в чужбина**

Дружеството няма дялови участия в други юридически лица, освен притежаването на 5% от капитала на своето обслужващо дружество Пи Ар Ем ООД, ЕИК 175326256

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

Съгласно чл. 22, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа освен в такива, издадени или гарантирани от българската държава или в ипотечни облигации, като инвестицията в ипотечни облигации може да е в размер до 10% от активите на Дружеството.

#### **8.8. Получени от Дружеството заеми**

*Сключени от Дружеството, в качеството на заемополучател, договори за заем, предоставени гаранции и поемане на задължения*

Към 31 декември 2018 г. Дружеството няма задължения към банкови институции.

Съгласно изискванията на чл. 21, ал.2 от ЗДСИЦ, Дружеството може да получава единствено банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи или банкови кредити в размер до 20 % от балансовата стойност на активите си и със срок до 12 месеца за изплащане на лихви.

Съгласно чл. 21, ал.1 от ЗДСИЦ Дружеството не може да обезпечава чужди задължения.

#### **8.9. Предоставени от Дружеството заеми**

*Сключени от Дружеството, в качеството на заемодател, договори за заем, предоставяне на гаранции.*

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗДСИЦ Дружеството не може да предоставя заеми.

#### **8.10. Използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа**

През 2018 г. Дружеството не е емитирало ценни книжа.

#### **8.11. Публикувани от Дружеството прогнози за финансови резултати**

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

През отчетния период Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати през същата година.

#### **8.12. Управление на финансови ресурси. Възможност за обслужване на задължения**

*Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси, възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им*

През отчетния период финансовите ресурси на Дружеството са формирани от:

- приходи от дейността на Дружеството – отдаването под наем на притежаваните недвижими имоти.

Финансовите ресурси на Дружеството на този етап са достатъчни за покриване на текущите му задължения.

През отчетния период Дружеството не се е изправяло пред заплахи или трудности относно възможностите му за обслужване на поетите договорни и законови задължения.

Дружеството не очаква да се изправи пред такива заплахи или трудности и през настоящата 2019 г., тъй като притежаваните от Дружеството имоти са заети дългосрочно почти на 100%, съответно очаква да генерира приходи от наеми, които ще му позволят да посреща текущите си задължения.

#### **8.13. Възможност за реализация на инвестиционните намерения**

*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*

Реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството ще се осъществи чрез наличните финансови ресурси, както и чрез акумулиране на нови такива – увеличение на капитала и/или банкови кредити.

Дружеството смята, че е в състояние да осигури необходимото финансиране за реализиране на инвестиционните си намерения.

#### **8.14. Промени в основните принципи за управление**

*Промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група*

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на Дружеството.

#### **8.15. Финансово отчитане, вътрешен контрол и управление на рискове**

*Основни характеристики на прилаганите в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове*

Моля вж. т. 7.2 от Доклада по-горе. Също така, информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се съдържат в счетоводната политика, приложена към одитирания годишен финансов отчет по Закона за счетоводството съгласно чл. 32, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2.

#### **8.16. Промени в управителните органи**

През отчетния период не е извършвана промяна в управителния орган на Дружеството.

#### **8.17. Възнаграждения, награди и/или ползи на Директорите**

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждение в следните размери:

	<b>Обща сума на месечно брутно възнаграждение (лева)</b>
Алекси Младенов Попов .....	31 741.20
Елка Каменова Николова-Цанкова.....	34 775.90
Нели Димова.....	0
<b>Общо.....</b>	<b>66 517.10</b>

#### **8.18. Притежавани от Директорите ценни книжа, издадени от Дружеството**

*Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството и опции върху негови ценни книжа*

През 2018 г. в акционерното участие на членовете на Съвета на директорите в Дружеството е настъпила промяна в резултат на закупуване от страна на акционерите на част от притежаваните в Дружеството акции на Кооперация Панда. Данни за

притежаваните от Директорите акции в капитала на Дружеството към 31.12.2018 г. са представени по-долу:

	31 декември 2018	
	% от капитала	Брой акции
Алекси Младенов Попов .....	33.52%	660 149
Елка Каменова Николова-Цанкова .....	2.54%	50 000
Нели Димова.....	-	-

Членовете на Съвета на директорите не притежават други ценни книжа, включително опции върху ценни книжа, издадени от Дружеството.

#### **8.19. Договорености за бъдещи промени в акционерно участие**

*Договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери*

На Дружеството не са известни такива договорености.

#### **8.20. Висящи съдебни и други производства**

*Висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал*

През отчетния период Дружеството не е било страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10% от собствения му капитал.

#### **8.21. Данни за директора за връзки с инвеститорите**

*Петя Минкова Каранейчева*  
тел. (02) 94 27 409, факс: (02) 97 66 525  
e-mail: [p.karaneicheva@prcbg.com](mailto:p.karaneicheva@prcbg.com)

### **IX. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

*Относно информация за изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите моля вижте т. 8.17 от Доклада. Относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на Дружеството моля вижте т. 8.18 от Доклада.*

#### **9.1. Права на Директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството**

Членовете на Съвета на директорите нямат специални права в това им качество да придобиват акции и облигации на Дружеството. Правото им да придобиват акции на Дружеството е свързано с членствените им права като акционери в Дружеството (доколкото такова е налице).

Членовете на Съвета на директорите на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на Дружеството на регулиран пазар на ценни книжа (БФБ) при спазване на приложимото законодателство и регулации.



## 9.2 Акционерни и управленски участия на Директорите извън Дружеството

Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Към 31 декември 2018 г. членовете на Съвета на директорите извършват дейност извън Пи Ар Си съгласно посоченото в следващата таблица.

Име	Дейност извън Пи Ар Си	
	Търговец	Дялови участия <sup>(1)</sup> ; управленски позиции
Алекси Попов	• Кооперация „Панда”, гр. София, ЕИК 000885099	32.66% пряко участие; член на управителния съвет
	• „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ЕИК 175270765	100 % пряко участие; управител
	• „Франчайз Сълшънс” ООД, гр. София, ЕИК 131330876	50 % пряко участие
	• „Панда Ко” АД, гр. София, ЕИК 131195738	50% непряко участие (чрез „Ей Пи Консултинг” ЕООД); изпълнителен директор
	• „Транс Ко” ЕООД, гр. София, ЕИК 131230324	32.66% непряко участие (чрез Кооперация „Панда”)
	• „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, ЕИК 131316759	50% непряко участие (чрез „Панда Ко” АД)
	• Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ЕИК 131571521	32.66% непряко участие (чрез Кооперация „Панда”)
	• „Франчайз Дивелпмънт” ООД, гр. София, ЕИК 131273261	25% непряко участие (чрез „Панда Ко” АД)
	• „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ЕИК 175326256	26% непряко участие (чрез „Ей Пи Консултинг” ЕООД); 8.49 % непряко участие (чрез Кооперация „Панда”)
	• „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, ЕИК 175272403	19.03% непряко участие (чрез „Ей Пи Консултинг” ЕООД); 35.96% непряко участие (чрез „Панда Ко” АД); управител
	• „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ЕИК 175398601	32.66 % непряко участие (чрез „Панда Ко” АД); член на съвета на директорите
	• Колоп България ООД, гр. София, ЕИК 131126336	32.66 % непряко участие (чрез Кооперация „Панда”)
Елка Каменова - Цанкова	• „Стендек“ ООД, гр. София, ЕИК 131296630	50% пряко участие
	• Кооперация „Панда”, гр. София, ЕИК 000885099	председател на управителния съвет

(1) Преки и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата; участие като неограничено отговорен съдружник

Независимият член на Съвета на директорите няма дейност извън Дружеството.

**9.3 Необичайни сделки на Дружеството с Директорите и свързани с тях лица**

*Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия*

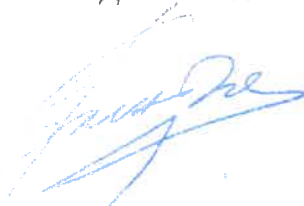
През отчетния период не са сключвани договори, попадащи в обхвата на чл.240б от Търговския закон.

**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПИ АР СИ“ АДСИЦ:**



Алекси Попов

*Председател на СД и Изпълнителен директор*



Елка Каменова - Цанкова

*член на Съвета на директорите*



Нели Димова

*член на Съвета на директорите*