

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
«ПИ АР СИ» АДСИЦ, ГР. СОФИЯ  
ПРЕЗ ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2016 Г.,  
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100О, АЛ. 4, Т. 2 ОТ ЗППЦК**

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

„Пи Ар Си” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, осъществяващо своята дейност съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и подзаконовите нормативни актове по приложението му.

„Пи Ар Си” АДСИЦ е създадено с предмет на дейност: 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 други вещни 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 други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

„Пи Ар Си” АДСИЦ е учредено по реда на чл.163 от Търговския закон на учредително събрание, проведено на 04.06.2007 г. и е вписано в регистъра за търговските дружества при СГС с реш. № 1 от 11.07.2007 г.

Дружеството е пререгистрирано на 11.01.2008 г. в търговския регистър към Агенция по вписванията съгласно ЗТР (№ на вписването 20080111111643).

„Пи Ар Си” АДСИЦ получава лиценз от Комисия за финансов надзор (КФН) за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от 13.11.2007 г. и е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества, воден от КФН с Решение № 87 – ПД от 16.01.2008 г.

**1. Важни събития за „ПИ АР СИ” АДСИЦ, настъпили към края на четвъртото тримесечие на 2016 г.**

На 12.01.2016 г. „ПИ АР СИ” АДСИЦ е представило на КФН, БФБ-София АД и на обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите за 17.02.2016г. и материали за общо събрание на акционерите.

На 20.01.2016 г. „ПИ АР СИ” АДСИЦ е представило на КФН, БФБ-София АД и на обществеността покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите за 26.02.2016г. и материали за общо събрание на акционерите.

На 26.01.2016 г. „ПИ АР СИ” АДСИЦ е представило на КФН, БФБ-София АД и на обществеността публикация на покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите за 26.02.2016г. и материали за общо събрание на акционерите.

На 28.01.2016 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността

тримесечен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2015 г.

**На 26.02.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността Уведомление за приетите решения на извънредното общо събрание, а именно: 1. Общото събрание на акционерите отмени решението на общото събрание на акционерите от 15.07.2014 г. за увеличаване на капитала на дружеството. 2. Общото събрание на акционерите отмени решението на общото събрание на акционерите от 24.11.2014 г. за увеличаване на капитала на дружеството. 3. Общото събрание на акционерите прие решение за ново увеличение на капитала на дружеството при параметри, посочени в Протокола от проведено заседание на Съвета на директорите на 18.01.2016 г.

**На 29.03.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2015 г.

**На 08.04.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2015 г.

**На 27.04.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността междинен финансов отчет за първото тримесечие на 2016 г.

**На 18.05.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание ще се проведе на 28.06.2016г. от 10:00 часа в София, бул. Цариградско шосе 139.

**На 28.06.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността Протокол от проведеното на същата дата редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството, както и уведомление за паричен дивидент. Дивидентът е в размер на общо 1148094.77 за 2015 г.

**На 29.06.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността коригирано уведомление за паричен дивидент. Дивидентът е в размер на общо на 1148094.77 за 2015 г.

**На 02.08.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2016 г.

**На 02.08.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността уведомление относно настъпила смърт на изпълнителния директор Райчо Райчев, в което се уведомява, че до провеждане на извънредно заседание на общото събрание на акционерите за временно изпълняващ длъжността се избира г-н Алекси Попов.

**На 24.08.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността уведомление относно електронната медия, с която дружеството има сключен договор и оповестява регулирана информация до обществеността, а именно Инвестор.бг.

**На 26.09.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността покана и писмени материали за извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, което ще се проведе на 02.11.2016 г. в 10.00 ч. по седалището и адреса на управление на дружеството в гр. София 1784, р-н Младост, бул. „Цариградско шосе” 139, а при липса на кворум – на 18.11.2016 г. от 10.00 ч. на същото място и при същия дневен ред: 1. Избор на нов член на Съвета на директорите на дружеството с цел попълване на

състава му и определяне на мандата на новия член на СД. Предложение за решение: Общото събрание на акционерите избира Елка Николова Каменова-Цанкова за нов член Съвета на директорите с 5-годишен мандат от датата на вписване на решенето в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

**На 27.09.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността уведомление относно конкретните условия за изплащане на дивидент за 2015 г. на базата на установения общ размер от 1 148 094.77 лв.

**На 03.10.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността уведомление по чл. 148б от ЗППЦК, с което дружеството оповестява, че на 29.09.2016 г. е получило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК от наследниците по закон на Райчо Райчев във връзка с извършена процедура по наследяване на притежаваните от него акции от капитала на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ. В резултат на наследяването разпределението на акциите, притежавани от Райчо Райчев е следното:

Ренета Стефанова Райчева – 163 930 броя акции;

София Райчева Райчева – 163 931 броя акции;

Георги Райчев Райчев – 163 930 броя акции.

**На 05.10.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността публикация на покана за свикване на извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ на 08.11.2016 г. с единствена точка в дневния ред: Избор на нов член на СД на дружеството с цел попълване на състава му и определяне на мандата на новия член на СД.

**На 20.10.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността публикации на Съобщение по чл. 92а, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК в 2 централни ежедневника, а именно в. Капитал дейли и в. Сега относно началото, реда и условията за извършване на публично предлагане на 328 208 обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, съгласно решение на ОСА от 26.02.2016 г. за увеличение на капитала на дружеството.

**На 28.10.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността междинен тримесечен финансов отчет за трето тримесечие на 2016 г.

**На 09.11.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността протокол от проведено на 08.11.2016 г. извънредно заседание на общото събрание на акционерите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ, на което за нов член на СД на дружеството е избрана Елка Николова Каменова-Цанкова.

**На 15.11.2016 г.** новоизбраният член на СД на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ на общото събрание на акционерите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ от 08.11.2016 г. Елка Николова Каменова-Цанкова, която с решение на СД на дружеството е избрана и за изпълнителен директор е вписана в ТР към Агенция по вписванията.

**На 22.11.2016 г.** дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността съобщение за извършеното увеличение на капитала от 16 410 390 лева на 19 692 450 лева. В Търговски регистър при Агенция по вписванията увеличението на капитала на „Пи Ар Си“ АДСИЦ е вписано на 22.11.2016г.

**2. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти през отчетното тримесечие**

През четвъртото тримесечие на 2016 г. Дружеството не е придобивало или продавало недвижими имоти.

През отчетния период дружеството е извършвало ремонтни дейности и подобрения в следните свои недвижими имоти:

Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	12979.79
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	798.00
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	0
Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	0
Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	6194.69
Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	3675.00
Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	0
Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	97.63
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	1454.25
Гр. Пловдив, район „Тракия”	0

През отчетното тримесечие дружеството е продължило да експлоатира собствените си недвижими имоти посредством отдаването им под наем, както следва:

Адрес	Наем (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	97
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	79
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - нов корпус	100
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	65
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100
КК, „Слънчев бряг”	100
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	100
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	83

#### **4. Влияние на важните събития за „ПИ АР СИ” АД СИЦ, настъпили през четвъртото тримесечие на 2016 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Съгласно междинния финансов отчет на „ПИ АР СИ” АД СИЦ, изготвен по формите на МСС към 31.12.2016 г. дружеството отчита общо нетни приходи от продажби в размер на 2119 хил. лв. спрямо 2176 хил. лв. за същия период на 2015 г., което представлява спад на нетните приходи от продажби с 2,69 %.

Към 31.12.2016 г. „ПИ АР СИ” АД СИЦ отчита печалба, преди облагане с данъци в размер на 1 341 хил. лв., което представлява ръст с 38,55 % спрямо печалбата, преди облагане с данъци за същия период на 2015 г., която е на стойност 824 хил. лв.

Нетната печалба на „ПИ АР СИ” АД СИЦ към 31.12.2016 г. е на стойност 1 341 хил. лв. и се увеличава с 38,55 % спрямо нетната печалба на дружеството към 31.12.2015 г. в размер на 824 хил. лв.

Към 31.12.2016 г. печалбата, преди облагане с данъци и амортизации, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТДА) на „ПИ АР СИ” АД СИЦ на индивидуална база е в размер на 1 440 хил. лв., в сравнение с отчетената за същия период на 2015 г. ЕБИТДА на стойност 1 415 хил. лв., което представлява ръст на ЕБИТДА с 1,74 %.

Печалбата, преди облагане с данъци, увеличена с финансовите разходи и намалена с финансовите приходи (ЕБИТ) на „ПИ АР СИ” АД СИЦ на индивидуална база към 31.12.2016 г. е на стойност 1 430 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2015 г. ЕБИТ в размер на 1 406 хил. лв., което представлява ръст на ЕБИТ с 1,68 %.

Към 31.12.2016 г. общият размер на активите на „ПИ АР СИ” АД СИЦ е 27 140 хил. лв., а стойността на собственият капитал е 26 236 хил. лв.

#### **5. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ПИ АР СИ” АД СИЦ през останалата част на финансовата година**

Акционерите на „ПИ АР СИ” АД СИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

### **СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

На общи (или т. нар. “систематични”) рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този вид рискове.

„ПИ АР СИ” АД СИЦ инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието.

### **ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК**

Оценката за състоянието на икономиката и финансите към датата на заседанието на Управителния съвет на ЕЦБ от 8 декември 2016 г. е следната:

През втората половина на годината икономическата активност в световен мащаб отбеляза подобрение и се очаква да продължи да се засилва, макар и да остане под предкризисните си нива. Провежданата нерестриктивна политика и подобряването на

пазара на труда подпомагаха активността в САЩ, но несигурността относно перспективите за страната и за света като цяло се засили след изборите в САЩ. В Япония темповете на растеж се очаква да останат умерени, докато средносрочните перспективи за растежа в Обединеното кралство вероятно ще бъдат ограничени от засилената несигурност, свързана с бъдещите отношения на страната с ЕС. Освен това, макар че наблюдаваното понастоящем постепенно забавяне на растежа в Китай може би се отразява върху други нововъзникващи пазарни икономики, постепенното отслабване на тежката рецесия в някои от големите страни – износителки на основни суровини, оказва все по-голяма подкрепа на световния растеж. Цената на петрола се повиши вследствие на споразумението на ОПЕК от 30 ноември, а ефектите от предходните ѝ понижения върху общата инфлация в света бавно намаляват. Все още големият обем свободни производствени мощности в света обаче съдържа базисната инфлация.

Икономическото възстановяване в еврозоната продължава. През третото тримесечие на 2016 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,3 %, както и през второто тримесечие. Постъпващите данни, и най-вече резултатите от проучванията, сочат, че растежът ще продължи и през четвъртото тримесечие на 2016 г. В бъдеще Управителният съвет очаква икономическото възстановяване да продължи да се осъществява с умерен, но по-стабилен темп. Прехвърлянето на мерките на ЕЦБ по паричната политика в реалната икономика стимулира вътрешното търсене и подпомага намаляването на задлъжнялостта. По-добрата рентабилност на предприятията и много благоприятните условия на финансиране продължават да насърчават възстановяването на инвестициите. Освен това устойчивото нарастване на заетостта, за което допринасят и предходни структурни реформи, подкрепя реалния разполагаем доход на домакинствата и частното потребление.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експерти на Евросистемата от декември 2016 г. се предвижда БВП в реално изражение да нарасне годишно с 1,7% през 2016 г. и 2017 г. и с 1,6% през 2018 г. и 2019 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от септември 2016 г. прогнозата за растежа на реалния БВП остава в общи линии без промяна. Рисковете относно растежа в еврозоната остават свързани с надценяване на прогнозата.

Съгласно актуализираната есенна прогноза на МФ от 06.12.2016 г., очакванията са както европейската, така и американската икономика да забавят темповете си на растеж през текущата година. Благоприятното развитие при развиващите се пазари, както и ускорението на ръста на БВП на САЩ ще имат водеща роля за динамиката на световната икономика през 2017 г. В същото време, развитието на европейската икономика се очаква да остане потиснато, в резултат на повишената несигурност в региона, свързана с геополитическото напрежение, миграционния поток към страните от ЕС, ефекта от предстоящото излизане на Великобритания от Съюза и влошената икономическа и политическа среда в Турция.

Ревизираните данни за инвестициите показаха по-голямо увеличение на запасите, докато инвестициите в основен капитал са почти на същото равнище, като стойност и реален растеж. За първото полугодие общите инвестиции нараснаха със 7.7 %, но за цялата година се очаква забавяне на растежа до 4.1 %. Това ще бъде свързано с очакваното по-слабо нарастване на запасите и частните инвестиции през втората половина на годината, както и със спада на капиталовите разходи на правителството, който се дължи на преминаването към новата финансова рамка 2014 г. – 2020 г. за финансиране на програмите от фондовете на ЕС. Инвестициите в основен капитал се очаква да нараснат с 0.1 %, което ще се дължи на частния сектор.

Реалният растеж на българската икономика за 2016 г. се очаква да достигне 3.2 %, при 2.6 % в есенната прогноза. Отново се очаква вътрешното търсене (потребление и

инвестиции) да има основен принос за растежа, но е повишен и приносът на нетния износ, от 0.6 на 1 пр.п., поради ревизираните данни за вноса.

През 2017 г. растежът на БВП слабо ще се забави до 2.9 %, при очакване за 2.5 % в есенната прогноза. Принос за по-ниския растеж ще има по-слабото външно търсене от европейската икономика, което ще се отрази в забавяне на растежа на износа до 3.2 %. При засилване на потреблението и на инвестициите в основен капитал, растежът на вноса на стоки и услуги се очаква да бъде малко по-висок от 2016 г. и да достигне 2.7 %. В резултат, приносът на нетния износ за растежа на БВП ще бъде 0.4 пр.п., което е по-ниско с 0.6 пр.п. в сравнение с 2016 г.

За периода 2018 г. - 2019 г. се очаква леко ускоряване на растежа на БВП до 3 %. Вътрешното търсене ще бъде водещо, както по линия на потреблението, така и на инвестициите. По-високият ръст на вътрешното търсене ще се отрази в ускорено нарастване на вноса, в резултат на което приносът на нетния износ ще продължи да намалява, а в края на прогнозния период се очаква почти нулев принос към растежа на БВП.

По данни на НСИ през декември 2016 г. общият показател на бизнес климата остава на нивото си от предходния месец. Подобрене на стопанската конюнктура се регистрира в промишлеността и строителството, докато в търговията на дребно и сектора на услугите се отчита понижение.

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ нараства с 2.3 пункта в сравнение с ноември, което се дължи на подобрените оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче осигуреността на производството с поръчки се оценява като леко намалена, което е съпроводено и с понижени очаквания за производствената активност през следващите три месеца.

Несигурната икономическа среда продължава да е най-сериозният проблем, затрудняващ дейността на 46.4 % от предприятията.

По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

През декември съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 1.2 пункта в резултат на благоприятните оценки и очаквания на строителните предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Мненията им относно настоящата строителна активност, както и прогнозите им за следващите три месеца са също по-умерени.

Основните пречки за развитието на бизнеса остават свързани с несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша.

Относно продажните цени в строителството очакванията на мениджърите са те да останат без промяна през следващите три месеца.

## **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

На своето заседание по паричната политика, проведено на 8 декември 2016 г., с оглед на осъществяването на своята цел за ценова стабилност Управителният съвет на ЕЦБ взе следните решения:

- Що се отнася до нестандартните мерки по паричната политика, Евросистемата ще продължава да извършва покупки по програмата за закупуване на активи (APP) със сегашния темп от 80 млрд. евро месечно до края на март 2017 г. От април 2017 г. е предвидено нетните покупки на активи да продължат да се провеждат с месечен обем от 60 млрд. евро до края на декември 2017 г., а при необходимост и след това, но при всички

случаи до установяването от Управителния съвет на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на неговата цел за инфлацията. Ако междувременно перспективите станат по-неблагоприятни или финансовите условия не съответстват на по-нататъшния напредък към устойчива корекция в тренда на инфлацията, Управителният съвет възнамерява да увеличи размера и/или продължителността на програмата.

- За да се осигури все така гладкото осъществяване на покупките на активи от страна на Евросистемата, Управителният съвет взе решение да коригира параметрите на *APP* от януари 2017 г., както следва: Първо, матуритетният диапазон на програмата за покупки от публичния сектор ще бъде разширен, като минималният остатъчен срок до падежа на допустимите ценни книжа се намали от две години на една година. Второ, покупките на ценни книжа по *APP*, чиято доходност до падеж е по-ниска от лихвения процент на ЕЦБ по депозитното улеснение, ще бъдат разрешени, докогато е необходимо.

- Управителният съвет взе решение да не променя основните лихвени проценти на ЕЦБ и продължава да очаква, че те ще останат на сегашните или на по-ниски равнища за продължителен период от време, а и доста след приключването на нетните покупки на активи.

**Основните лихвени проценти, определени от БНБ за периода  
01.01.2016 – 31.12.2016 г. са:**

Таблица № 2

Месец	Основен лихвен процент
Януари 2016 г.	0.01 %
Февруари 2016 г.	0.00 %
Март 2016 г.	0.00 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	0.00 %
Юли 2016 г.	0.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	0.00 %
Октомври 2016 г.	0.00 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.00 %

\*Източник:БНБ

## 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.

По данни на НСИ индексът на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2 %. Инфлацията от началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.4 %, а годишната инфлация за октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 0.6 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2016 г. спрямо септември 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от



началото на годината (октомври 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.1 %, а годишната инфлация за октомври 2016 г. спрямо октомври 2015 г. е минус 1.0 %. Средногодишната инфлация за периода ноември 2015 - октомври 2016 г. спрямо периода ноември 2014 - октомври 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 100.0%, т.е. месечната инфлация е 0.0 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.5 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за ноември 2016 г. спрямо октомври 2016 г. е 99.9%, т.е. месечната инфлация е минус 0.1 %. Инфлацията от началото на годината (ноември 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.2 %, а годишната инфлация за ноември 2016 г. спрямо ноември 2015 г. е минус 0.8 %. Средногодишната инфлация за периода декември 2015 - ноември 2016 г. спрямо периода декември 2014 - ноември 2015 г. е минус 1.4 %.

Индексът на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.6%, т.е. месечната инфлация е 0.6 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е 0.1%. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 0.8 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2016 г. спрямо ноември 2016 г. е 100.8 %, т.е. месечната инфлация е 0.8 %. Годишната инфлация за декември 2016 г. спрямо декември 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2016 г. спрямо периода януари - декември 2015 г. е минус 1.3 %.

Различният обхват на ИПЦ и ХИПЦ и съответно различната структура на потреблението са причина за различните стойности на двата индекса.

**Инфлацията за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. е следната:**

Месец	% на инфлацията
Януари 2016 г.	0.00 %
Февруари 2016 г.	- 0.3 %
Март 2016 г.	- 0.7 %
Април 2016 г.	0.00 %
Май 2016 г.	0.00 %
Юни 2016 г.	-0.1 %
Юли 2016 г.	1.00 %
Август 2016 г.	0.00 %
Септември 2016 г.	-0.5 %
Октомври 2016 г.	0.2 %
Ноември 2016 г.	0.00 %
Декември 2016 г.	0.6 %

\*Източник:НСИ

Според предварителната оценка на Евростат годишната инфлация в еврозоната, измерена чрез ХИПЦ, се повишава до 0,6 % през ноември 2016 г. спрямо 0,5 % през октомври и 0,4 % през септември, което до голяма степен отразява повишение на

годишната инфлация при енергоносителите, макар все още да няма признаци за изразен възходящ тренд на базисната инфлация.

В бъдеще, въз основа на текущите цени на петролните фючърси, има вероятност общата инфлация да се увеличи значително през декември 2016 г. – януари 2017 г., до равнище над 1 %, главно вследствие на базови ефекти при годишното изменение на цените на енергоносителите.

Според макроикономическите прогнози за еврозоната на експертите от Евросистемата от декември 2016 г. годишната ХИПЦ инфлация се предвижда да бъде 0,2% през 2016 г., 1,3% през 2017 г., 1,5% през 2018 г. и 1,7% през 2019 г. Прогнозата за ХИПЦ инфлацията е в общи линии без промяна спрямо макроикономическите прогнози на експертите в ЕЦБ от септември 2016 г.

## **ДАНЪЧЕН РИСК**

Системата на данъчното облагане в България все още търпи сериозно развитие и промяна, и е възможно да бъде приета противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Към настоящия момент дейността на дружества със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък печалба. При промяна на тази данъчна преференция е възможно да настъпи временен спад на интереса на инвеститорите към такива ценни книжа. Емитентът може да ограничи този негативен ефект, като приложи система на избор и управление на портфейла от активи, която в максимална степен да гарантира запазване и нарастване на стойността на вложените средства на неговите акционери.

Важно е инвеститорите да са запознати с риска стойността на инвестицията в ценни книжа на Дружеството да бъде засегната неблагоприятно от възможни промени в данъчното законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

## **ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК**

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в стопанското законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

В национален план, на 14 ноември 2016 г. Премиерът Бойко Борисов внесе в Народното събрание оставка на правителството. След приемане на подадената оставка от парламента на 16 ноември 2016 г., трите неуспешни опита за съставяне на ново правителство в рамките на действащия парламент и отказът на президента да назначи служебно правителство, политическият риск за България се свързва с възможността за вътрешно дестабилизиране на държавата в периода на организиране и провеждане на предсрочни парламентарни избори.

Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България.

Основният извод в доклад за България на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че въпреки фискалните подобрения през периода януари - август след прогреса в консолидацията през 2015 г. са налице някои рискове за бюджета на България през 2016-17 г., произтичащи от проблеми в енергийния сектор. Причината, въпреки снижаването на

дефицита в сектора вследствие на реформите през 2015 г. е фактът, че през юни международният арбитражен съд реши НЕК да плати 550 млн. евро на руската „Атомстройекспорт“ заради решението на България да се откаже от проекта за АЕЦ „Белене“. Въпреки че компенсацията е само половината от това, което Русия иска, тя представлява значителна сума за финансово затруднената НЕК и вероятно ще трябва финансиране от публични фондове. Основната прогноза на Economist Intelligence Unit (EIU) е, че фискалната консолидация ще продължи да надминава целите на правителството в средносрочен план.

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общо европейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток.

След заседанието на Европейския съвет в Братислава на 16.09.2016 г. Председателят на Европейската комисия Жан-Клод Юнкер обяви, че Европейският съюз ще предостави 160 млн. евро на България за управление на границите и преодоляване на миграционната криза. Помощта за страната ни се очаква да бъде изплатена на два транша. Европейският съвет е решил 108 млн. евро да бъдат отпуснати първоначално за нуждите на България, като целта е тази сума да достигне 160 млн. евро, каквото е било искането на българския премиер.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

## **НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

### **ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ**

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Финансовите институции отпускат все по – малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

### **НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ съществува риск, при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така, че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

**6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица през четвъртото тримесечие на 2016 г.**

През отчетното тримесечие „ПИ АР СИ“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

27.01.2017 г.  
гр. София

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ:.....



Алекси Мителенов Попов  
/Изпълнителен директор/