

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
«ПИ АР СИ» АДСИЦ, ГР. СОФИЯ  
ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 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 през второто тримесечие на 2015 г. (01.04.2015 г. - 30.06.2015 г.)**

На 29.06.2015 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на „ПИ АР СИ” АДСИЦ, на което са приети следните важни решения:

1. Общото събрание на акционерите прие годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2014 г., одитирания годишен финансов отчет за 2014 г., доклада на регистрирания одитор, доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2014 г. и годишния доклад на Съвета на директорите в качеството му на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет на дружеството за 2014 г.
2. Общото събрание на акционерите прие предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2014 г., а именно сумата в размер на 1 083 504,11 лева, представляваща 90 % от печалбата на Дружеството за 2014 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, да бъде разпределена между акционерите на Дружеството като дивидент, което прави брутен дивидент на акция в

размер 0.660254942 лева и нетен дивидент на акция в размер на 0.627483597 лева, а сумата в размер на 120389,34 лева, представляваща 10 % от печалбата на Дружеството за 2014 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, да бъде заделена за попълване на фонд „Резервен”. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извърши всички необходими действия по изплащането на дивидента на акционерите, да определи начален срок за изплащане на дивидента, да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в срок до 3 месеца от датата на общото събрание. Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение 27 към Правилника на Централния депозитар.

3. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2014 г.

4. Общото събрание на акционерите прие решение за избор на регистриран одитор на дружеството за 2015 г. съгласно препоръката на Съвета на директорите в качеството му на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет, а именно – специализирано одиторско предприятие «Одит Виктори Груп»ООД, рег. Под №151 в ИДЕС, с водещ ангажиран одитор /ключов одитор/ Владимир Валентинов Христов- рег.одитор под № 546 в ИДЕС.

5. Общото събрание на акционерите преизбра Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов като членове на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ за нов 5-годишен мандат.

6. Общото събрание на акционерите освободи Деян Желев Георгиев като независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ и избра Нели Денчева Димова за нов независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ с 5-годишен мандат.

7. Общото събрание на акционерите прие предложените промени в Устава на «Пи Ар Си» АДСИЦ.

На 29.06.2015 г. «Пи Ар Си» АДСИЦ е представило в КФН, БФБ-София АД и до обществеността протокол от проведеното общо събрание на акционерите.

На 22.05.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 29.06.2015 г. от 10:00 часа по седалището и адреса на управление на „ПИ АР СИ” АДСИЦ в гр. София 1784, бул. Цариградско шосе 139, както и писмени материали материали за общо събрание на акционерите.

На 22.05.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите което ще се проведе на 29.06.2015 г. от 10:00 часа по седалището и адреса на управление на „ПИ АР СИ” АДСИЦ в гр. София 1784, бул. Цариградско шосе 139.

На 29.04.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността тримесечен финансов отчет за първото тримесечие на 2015 г.

## **2. Важни събития за „ПИ АР СИ” АДСИЦ, настъпили от началото на финансовата година до края второто тримесечие на 2015 г. с натрупване**

На 29.06.2015 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на „ПИ АР СИ” АДСИЦ, на което са приети следните важни решения:

1. Общото събрание на акционерите прие годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2014 г., одитирания годишен финансов отчет за 2014 г., доклада на регистрирания одитор, доклада за дейността на директора за връзки с инвеститорите през 2014 г. и годишния доклад на Съвета на директорите в качеството му на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет на дружеството за 2014 г.
2. Общото събрание на акционерите прие предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2014 г., а именно сумата в размер на 1 083 504,11 лева, представляваща 90 % от печалбата на Дружеството за 2014 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, да бъде разпределена между акционерите на Дружеството като дивидент, което прави брутен дивидент на акция в размер 0.660254942 лева и нетен дивидент на акция в размер на 0.627483597 лева, а сумата в размер на 120389,34 лева, представляваща 10 % от печалбата на Дружеството за 2014 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, да бъде заделена за попълване на фонд „Резервен”. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извърши всички необходими действия по изплащането на дивидента на акционерите, да определи начален срок за изплащане на дивидента, да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в срок до 3 месеца от датата на общото събрание. Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение 27 към Правилника на Централния депозитар.
3. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2014 г.
4. Общото събрание на акционерите прие решение за избор на регистриран одитор на дружеството за 2015 г. съгласно препоръката на Съвета на директорите в качеството му на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет, а именно – специализирано одиторско предприятие «Одит Виктори Груп»ООД, рег. Под №151 в ИДЕС, с водещ ангажиран одитор /ключов одитор/ Владимир Валентинов Христов- рег.одитор под № 546 в ИДЕС.
5. Общото събрание на акционерите преизбра Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов като членове на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ за нов 5-годишен мандат.
6. Общото събрание на акционерите освободи Деян Желев Георгиев като независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ и избра Нели Денчева Димова за нов независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ с 5-годишен мандат.
7. Общото събрание на акционерите прие предложените промени в Устава на «Пи Ар Си» АДСИЦ.

На 29.06.2015 г. «Пи Ар Си» АДСИЦ е представило в КФН, БФБ-София АД и до обществеността протокол от проведеното общо събрание на акционерите.

На 22.05.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността покана за свикване на общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 29.06.2015 г. от 10:00 часа по седалището и адреса на управление на „ПИ АР СИ” АДСИЦ в гр. София 1784, бул. Цариградско шосе 139, както и писмени материали материали за общо събрание на акционерите.

На 22.05.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността публикация на поканата за свикване на общо събрание на акционерите

което ще се проведе на 29.06.2015 г. от 10:00 часа по седалището и адреса на управление на „ПИ АР СИ” АДСИЦ в гр. София 1784, бул. Цариградско шосе 139.

На 29.04.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността тримесечен финансов отчет за първото тримесечие на 2015 г.

На 30.03.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността годишен финансов отчет на дружество със специална инвестиционна цел към 31.12.2014 г.

На 24.03.2015 г. дружеството е представило пред КФН, БФБ-София АД и обществеността тримесечен финансов отчет на дружество със специална инвестиционна цел за четвърто тримесечие на 2014г.

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

През второто тримесечие на 2015 г. Дружеството не е придобивало или продавало недвижими имоти.

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

Адрес	Стойност в лева
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	11710.75
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	0
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус	
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	0
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	1362.51
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	0
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	378
КК, „Слънчев бряг”	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	0
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	2923.29
<b>ОБЩО</b>	<b>16375.55</b>

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

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството:

Адрес	Наем (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	84.07
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	84
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 нов корпус	88.18
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	79

Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	71.84
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)	79.66
	88.66

#### **4. Влияние на важните събития за „ПИ АР СИ” АД СИЦ, настъпили през второто тримесечие на 2015 г. върху резултатите във финансовия отчет**

Съгласно неаудитирания междинен финансов отчет на „ПИ АР СИ” АД СИЦ, изготвен по формите на МСС към 30.06.2015 г. дружеството отчита общо нетни приходи от продажби в размер на 1179 хил. лв. спрямо 1152 хил.лв. за същия период на 2014 г., което представлява ръст на нетните приходи от продажби с 2.29%.

Към 30.06.2015 г. „ПИ АР СИ” АД СИЦ отчита печалба, преди облагане с данъци в размер на 736 хил. лв., което представлява ръст с 0.68% спрямо печалбата, преди облагане с данъци за същия период на 2014 г., която е на стойност 731 хил. лв.

Нетната печалба на „ПИ АР СИ” АД СИЦ към 30.06.2015 г. е на стойност 736 хил. лв. и се увеличава с 0.68 % спрямо нетната печалба на дружеството към 30.06.2014 г. в размер на 731 хил. лв.

Към 30.06.2015 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 799 хил. лв., в сравнение с отчетената за същия период на 2014 г. ЕБИТДА на стойност 805 хил. лв., което представлява спад на ЕБИТДА с 0.75. %.

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 30.06.2015 г. е на стойност 803 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 30.06.2014 г. ЕБИТ в размер на 808 хил. лв., което представлява спад на ЕБИТ с 0.62 %.

Към 30.06.2015 г. общият размер на активите на „ПИ АР СИ” АД СИЦ е 27 582 хил. лв., а стойността на собственият капитал е 16 411 хил. лв.

#### **5. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ПИ АР СИ” АД СИЦ през следващия финансов период**

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**

През януари 2015 г. общият показател на бизнес климата в страната се повишава с 3.8 пункта, спрямо предходния месец, а през февруари е регистриран ръст от 1.2 пункта в сравнение с януари.

През март 2015 г. общият показател на бизнес климата в България се покачва с 0.9 пункта, а повишението през април е с 2.5 пункта.

Общият показател на бизнес климата в България през май 2015 г. се покачва с 3.1 пункта, а през юни 2015 г. е отчетено понижение с 0.7 пункта спрямо месец май.

За периода януари - април 2015 г. износът на България за ЕС се увеличава с 12.3 % спрямо същия период на предходната година и е в размер на 9.3 млрд. лв., а вносът от ЕС нараства със 7.6 % и е на стойност 10.7 млрд. лева.

През април 2015 г. износът за ЕС се увеличава с 13.2 % спрямо същия месец на предходната година и е в размер на 2.4 млрд. лв., а вносът нараства с 8.8 % и е на стойност 2.9 млрд. лева.

Брутният вътрешен продукт на Република България през първото тримесечие на 2015 г. се увеличава с 0.4 % в ЕС-28 спрямо предходното тримесечие по сезонно изгладени данни. За същия период БВП в България нараства с 0.9 %.

## **ЛИХВЕН РИСК**

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

Основните лихвени проценти, определени от Българска Народна Банка за периода януари – юни 2015 г. са:

<b>Месец</b>	<b>Основен лихвен процент</b>
Януари 2015 г.	0.01 %
Февруари 2015 г.	0.01 %
Март 2015 г.	0.01 %
Април 2015 г.	0.01 %
Май 2015 г.	0.01 %
Юни 2015 г.	0.02 %

\*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.

Съгласно данни на Националния Статистически Институт, индексът на потребителските цени за януари 2015 г. спрямо декември 2014 г. е 99.6 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.4 %.

Индексът на потребителските цени за февруари 2015 г. спрямо януари 2015 г. е 100.2 %, т.е. месечната инфлация е 0.2 %

Индексът на потребителските цени за март 2015 г. спрямо февруари 2015 г. е 100.4 %, т.е. месечната инфлация е 0.4%.

Индексът на потребителските цени за април 2015 г. спрямо март 2015 г. е 100.7%, т.е. месечната инфлация е 0.7%.

Индексът на потребителските цени за май 2015 г. спрямо април 2015 г. е 99.8%, т.е. месечната инфлация е минус 0.2%.

Инфлацията в страната за периода януари – май 2015 г. е, както следва:

Месец	% на инфлацията
Януари 2015 г.	-0.4 %
Февруари 2015 г.	0.02 %
Март 2015 г.	0.04 %
Април 2015 г.	0.7 %
Май 2015 г.	0.2 %
Юни 2015 г.	-0.9%

\*Източник: НСИ

## **ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК**

Политическият риск е свързан със стабилността на правителството на страната и с евентуални промени в неблагоприятна посока на водената от него дългосрочна външна и вътрешна икономическа политика, които биха могли да повлияят негативно върху инвестиционната среда.

Нестабилност продължава да създава липсата на конкретно приложение на мерките, които ще доведат до справяне на правителството с последиците от финансовата криза, както и до спазване на основните изисквания на Европейския съюз относно прозрачност при разходването на публични средства, борбата с корупцията, независимостта и ефективност на съдебната система. Неспазването на поставените от ЕС изисквания би могло да доведе до задействане на предпазни клаузи и последващо отклоняване и/или намаляване на средствата от Евро фондовете.

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

Влошената стопанска конюнктура в България и нестабилната политическа обстановка оказват силно негативно влияние върху всички сектори на икономиката в страната.

## **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.

## **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 второто тримесечие на 2015 г.**

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

27.07.2015 г.  
гр. София

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ:.....

  
/Изпълнителен директор/