

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА  
«ПИ АР СИ» АДСИЦ, ГР. СОФИЯ  
ПРЕЗ ПЪРВОТО 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 през първото тримесечие на 2016 г. (01.01.2016 г. - 31.03.2016 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.

## **2. Важни събития за „ПИ АР СИ” АДСИЦ, настъпили от началото на финансовата година до края първото тримесечие на 2016 г. с натрупване**

**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 финансов отчет към 31.12.2015 г.

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

През първото 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	396,90
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	0
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	1814,29
Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	0
Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	0
Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	0
Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	0
Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	787,25
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	0
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	Нает (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	89
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	84
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - нов корпус	100
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	71
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)	75

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

Съгласно неаудитирания междинен финансов отчет на „ПИ АР СИ” АДСИЦ, изготвен по формите на МСС към 31.03.2016 г. дружеството отчита общо нетни приходи от продажби в размер на 521 хил. (петстотин двадесет и една хиляди) лева спрямо 523 хил. (петстотин двадесет и три хиляди) лева за същия период на 2015 г., което представлява спад на нетните приходи от продажби с 0,38 % (нула цяло тридесет и осем стотни процента)

Към 31.03.2016 г. „ПИ АР СИ“ АДСИЦ отчита печалба, преди облагане с данъци в размер на 337 хил. (триста тридесет и седем хиляди) лева, което представлява ръст с 10,68% (десет цяло шестдесет и осем стотни процента) спрямо печалбата, преди облагане с данъци за същия период на 2015 г., която е на стойност 301 хил. (триста и една хиляди) лева.

Нетната печалба на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ към 31.03.2016 г. е на стойност 337 хил. (триста тридесет и седем хиляди) лева и се увеличава с 10,68% (десет цяло шестдесет и осем стотни процента) спрямо нетната печалба на дружеството към 31.03.2015 г. в размер на 301 хил. (триста и една хиляди) лева.

Към 31.03.2016 г. общият размер на активите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ е 27 091 хил. (двадесет и седем милиона деветдесет и една хиляди) лева, а стойността на собствения капитал е 23 099 хил. (двадесет и три милиона деветдесет и девет хиляди) лева.

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

Акционерите на „ПИ АР СИ“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието.

### **ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК**

По данни на Националния статистически институт през март 2016 г. общият показател на бизнес климата се покачва с 1.6 пункта спрямо предходния месец, което се дължи на по-благоприятните мнения на стопанските ръководители в промишлеността, строителството и търговията на дребно.

По данни на НСИ съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ нараства с 2.9 пункта в сравнение с февруари 2016 г. в резултат на по-оптимистичните оценки и очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията. Настоящата производствена активност обаче се оценява като леко намалена, като и очакванията за дейността през следващите три месеца са по-резервирани.

Според НСИ през март 2016 г. съставният показател „бизнес климат в строителството“ се увеличава с 2.4 пункта, което се дължи на благоприятните оценки на строителните предприемачи за настоящото бизнес състояние на предприятията. По тяхно мнение настоящата строителна активност се подобрява в сравнение с предходния месец, като и прогнозите им за следващите три месеца остават оптимистични.

Факторът, затрудняващ в най-голяма степен дейността в отрасъла, остава несигурната икономическа среда. На второ и трето място са конкуренцията в бранша и недостатъчното търсене.

По отношение на продажните цени в строителството по-голямата част от мениджърите очакват запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

По данни на НСИ през март 2016 г. съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно” нараства с 1.0 пункт спрямо февруари 2016 г. в резултат на благоприятните очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. Същевременно и прогнозите им за обема на продажбите и поръчките към доставчиците през следващите три месеца се подобряват. Най-сериозният проблем за развитието на дейността в отрасъла продължава да бъде свързан с конкуренцията в бранша.

По информация на НСИ през март 2016 г. съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите” намалява с 1.3 пункта, което се дължи на по-умерените оценки и очаквания на мениджърите за бизнес състоянието на предприятията. По отношение на настоящото търсене на услуги мненията им са по-резервирани, докато очакванията им за следващите три месеца остават благоприятни.

## **ЛИХВЕН РИСК**

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

През февруари 2016 г. ЕЦБ прие решение да даде нови стимули за финансовия сектор. На 10.03.2016 г. УС на ЕЦБ прие следните решения:

- Основният лихвен процент за рефинансиране на търговските банки се променя на 0 %. Ефектът от това решение е по-скоро символичен, тъй като до този момент лихвеният процент беше 0,05 %.
- Депозитният лихвен процент се променя на -0,4 %, което означава, че за да депозират излишните си в момента средства при ЕЦБ, търговските банки трябва да плащат повече. Целта е банките да увеличат кредитирането, с което да се подкрепи икономическия ръст.
- Стимули за кредитиране – ЕЦБ ще предоставя на банките кредити при 0% лихва през следващите четири години. Освен това лихвата може да стане отрицателна и да достигне до -0,4 %, ако банките кредитират бизнеса. Това означава, че ЕЦБ на практика ще плаща на търговските банки, за да взимат кредити от нея.
- Програмата за изкупуване на корпоративен дълг се увеличава от 60 на 80 млрд. евро месечно. Целта е в икономиката да се вляят свежи пари, с които да се преследват целите за инфлацията в Евронзоната.

Въпреки всичките тези опити за предизвикване на инфлация, прогнозата на ЕЦБ е, че поне до 2018 година целяната инфлация от 2 на сто няма да бъде постигната. За следващата година икономистите на банката очакват инфлация от 1,3 на сто и 1,6 на сто. При прогнозите за ръста на икономика числата също са доста ниски – 1,7 и 1,8 на сто за 2017 и 2018 година.

### **Основните лихвени проценти, определени от БНБ за периода 01.01.2016 – 31.03.2016 г. са:**

Таблица № 2

Месец	Основен лихвен процент
Януари 2016 г.	0.01 %
Февруари 2016 г.	0.00 %
Март 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 януари 2016 г. спрямо декември 2015 г. е 100.0 %, т.е. месечната инфлация е 0.0 %. Годишната инфлация за януари 2016 г. спрямо януари 2015 г. е 0.0 %. Средногодишната инфлация за периода февруари 2015 - януари 2016 г. спрямо периода февруари 2014 - януари 2015 г. е 0.0 %.

По данни на НСИ хармонизираният индекс на потребителските цени за януари 2016 г. спрямо декември 2015 г. е 99.8 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.2 %. Годишната инфлация за януари 2016 г. спрямо януари 2015 г. е минус 0.3%. Средногодишната инфлация за периода февруари 2015 - януари 2016 г. спрямо периода февруари 2014 - януари 2015 г. е минус 0.9%.

Индексът на потребителските цени за февруари 2016 г. спрямо януари 2016 г. е 99.7 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.3 %. Инфлацията от началото на годината (февруари 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.3 %, а годишната инфлация за февруари 2016 г. спрямо февруари 2015 г. е минус 0.5 %. Средногодишната инфлация за периода март 2015 - февруари 2016 г. спрямо периода март 2014 - февруари 2015 г. е 0.0 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за февруари 2016 г. спрямо януари 2016 г. е 99.5 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.5 %. Инфлацията от началото на годината (февруари 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 0.7 %, а годишната инфлация за февруари 2016 г. спрямо февруари 2015 г. е минус 1.0 %.

Средногодишната инфлация за периода март 2015 - февруари 2016 г. спрямо периода март 2014 - февруари 2015 г. е минус 0.8 %.

Индексът на потребителските цени за март 2016 г. спрямо февруари 2016 г. е 99.3 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.7 %. Инфлацията от началото на годината (март 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.0%, а годишната инфлация за март 2016 г. спрямо март 2015 г. е минус 1.5 %. Средногодишната инфлация за периода април 2015 - март 2016 г. спрямо периода април 2014 - март 2015 г. е минус 0.2 %.

Хармонизираният индекс на потребителските цени за март 2016 г. спрямо февруари 2016 г. е 99.4 %, т.е. месечната инфлация е минус 0.6 %. Инфлацията от началото на годината (март 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.3 %, а годишната инфлация за март 2016 г. спрямо март 2015 г. е минус 1.9 %.

Средногодишната инфлация за периода април 2015 - март 2016 г. спрямо периода април 2014 - март 2015 г. е минус 0.9 %

**Инфлацията за периода 01.01.2016 г. – 31.03.2016 г. е следната:**

Таблица № 3

Месец	% на инфлацията
Януари 2016 г.	0.00 %
Февруари 2016 г.	- 0.3 %
Март 2016 г.	- 0.7 %

## 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.

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 и ограничаване на неефективните разходи.

В Доклада за България на ЕК от 26.02.2016 г. се прави задълбочен преглед на всички сектори и като част от основните заключения и предстоящи политически предизвикателства за страната се посочват:

□ „Функционирането на финансовия сектор като цяло се стабилизира, но продължават да съществуват рискове.” Констатира се подобрене в „ликвидността и рентабилността на банковия сектор”, но се сочи, че „по-сериозна оценка на устойчивостта на сектора може да бъде направена само въз основа на резултатите от предстоящите преглед на качеството на активите и тест за устойчивост, които се очакват към края на лятото.” Набелязани са слабости в небанковия сектор, които все още не са отстранени.

□ „Продължават да съществуват рискове, произтичащи от големите задължения на предприятията, и пречки пред намаляването на задлъжнялостта. Трайната отрицателна инфлация затруднява още повече намаляването задлъжнялостта и оказва допълнителен натиск върху рентабилността на нефинансовите предприятия.”

□ „Външната позиция на страната като цяло се е подобрила допълнително, но продължават да съществуват рискове.”

□ „Оставащите слабости на пазара на труда продължават да затрудняват растежа и ограничават капацитета за приспособяване на икономиката.” Отбелязва се, че „въпреки напредъка с реформите на активната политика на пазара на труда, по-доброто насочване на хората към свободните работни места е затруднено от недостатъчното приоритизиране, насочване и устойчивост на мерките в тази област.”

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.

Политическият риск ще се увеличи в случай, че настоящото правителство не успее да предприеме адекватни мерки за финансово и икономическо стабилизиране на страната,

както и за последователно извършване на сериозни реформи в съдебната система и във всички нереформирани сфери на обществения живот.

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 първото тримесечие на 2016 г.**

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

26.04.2016 г.  
гр. София

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ:.....

  
Raina Raycheva  
/Изпълнителен директор/