

ГОДИШЕН ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО
ПРЕЗ 2015 ГОД.

Гр. София
Март 2016 год.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Пи Ар Си“ АДСИЦ („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 (ЗППЦК) и други законови и подзаконовите 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**).

Дружеството е учредено на Учредително събрание, провело се на **04 юни 2007 г.**

Дружеството е вписано в Регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от **11 юли 2007 г.**

Дружеството е пререгистрирано на **11 януари 2008 г.** в Търговския регистър (ТР) 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.**

Дружеството е вписано като публично дружество в Регистъра за публичните дружества, воден от КФН с решение № 87 - ПД от **16 януари 2008 г.**

Към 31.12.2015 г. дружеството е със седалище, адрес на управление, както следва: гр. София 1784, р-н Младост, бул. Цариградско шосе No 139.

Към 31.12.2015 г. регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 16 410 390 лв., разпределен в 1 641 039 броя безналични поименни акции с номинал 10 лв. всяка една.

През 2015 г. не е осъществявано увеличение или намаление на капитала на дружеството.

Към 31.12.2015 г. структурата на капитала на капитала на емитента е следната:

Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
Физически лица	5	1 261 149
Юридически лица	1	379 890
ОБЩО	6	1 641 039

Лицата, които притежават пряко над 5 на сто от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 31.12.2015 г. са:

Акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Алекси Попов	491 791 броя	29,97 %
Райчо Райчев	491 791 броя	29,97 %

Кооперация „ПАНДА”	379 890 броя	23,15 %
Тодор Рогачев	191 825 броя	11,69 %

Информация относно системата на управление на емитента

Към 31.12.2015 г. Съветът на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ, гр. София е в следния състав:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател и Изпълнителен член на Съвета на директорите
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите
3. Нели Денчева Димова – независим член на Съвета на директорите

На проведеното на 29.06.2015 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството е прието решение за преизбиране на Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов като членове на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ за нов 5-годишен мандат и решение за освобождаване на Деян Желев Георгиев като независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ и избиране на Нели Денчева Димова за нов независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ с 5-годишен мандат.

На 07.07.2015 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията са вписани горните промени в СД.

През 2015 г. не са извършвани промени в начина на представляване на дружеството, не е назначаван или освобождаван прокурист.

II. ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2015 - 31.12.2015 г.

1. Основна дейност

Предметът на дейност на «Пи Ар Си» АДСИЦ 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 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 др търговски дейности пряко свързани с осъществяването на посочените погоре дейности.

През отчетната 2015 г. дейността на дружеството се реализира в следните основни насоки:

1.1. Придобиване и продажба на недвижими имоти:

На 29.07.2015 г. „Пи Ар Си” АДСИЦ придоби чрез покупка следния недвижим имот: находящ се в сграда, представляваща „ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС С

МАГАЗИНИ ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, ОФИСИ, ФИТНЕС ЦЕНТЪР И СКЛАДОВЕ”, построена в урегулиран поземлен имот, с идентификатор № 56784.540.396, находящ се в строителните граници на гр. Пловдив, с площ от 4 538 (четири хиляди петстотин тридесет и осем) квадратни метра, представляващи УПИ IV-27 – обществено застрояване от квартал/масив 1(първи) по кадастралния план на гр. Пловдив, район „Тракия”, а именно: 1. склад № 2, находящ се на етаж сутерен кота- 3.00 метра, със застроена площ 164.30 квадратни метра, правото на собственост върху съответните идеални части на имота, съставляващ урегулиран поземлен имот, с идентификатор № 56784.540.396.

Общата продажна цена, която „Пи Ар Си” АДСИЦ заплати за гореописания недвижим имот е в размер на 65 000 (шестдесет и пет хиляди) евро без включен ДДС. Продажната цена е заплатена със средства на дружеството.

През отчетната година дружеството не е придобивало друг недвижим имот и не е продавало собствен недвижим имот.

1.2. Извършване на ремонти и подобрения в притежаваните от дружеството недвижими имоти:

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2015 г.
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	16619,5
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	5338,91
3.	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	03.2014	завършен, въведен в експлоатация	1738,27
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	441
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	4058,42
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	0
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1850,09
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	0
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	0
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	20248,38
11.	Гр. Пловдив, район „Тракия”	29.07.2015 г.	Завършен, въведен в експлоатация	0

1.3. През 2015 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 подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	84	1. „Ин Хоум” ООД 2. „Спасов и Ко” ЕООД 3. „Колоп България” ООД 4. „Стендек” ООД 5. „Мараната Лоджистик” ООД 6. „Билд 06” ООД 7. „Офис 1“ ООД 8. „Еконт Експрес“ ООД 9. „Кегел Трейд“ ООД
2	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	84	1. Кооперация „Панда” 2. „И – комерс Бизнес Сълъшънс” ООД 3. „Диалог” ЕООД 4. Консехо ЕООД
3.	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Димитров Фууд - 2014” ЕООД 3. „Експрес Логистика и Дистрибуция” ООД
4	Град София бул. „Джеймс Баучер” № 51	100	Кооперация „Панда”. Сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, ОС е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 25 април 2008.
5	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	73	1. Кооперация „Панда” 2. „Централна кооперативна банка” АД 3. „Орак Инженеринг” ЕООД, 4. „Диуеър” ЕООД 5. „Цетодела – Г” ЕООД 6. „Диалог” ЕООД 7. „Меркари България” ООД 8. „Загорка” АД 9. „Мила 06” ООД 10. „Бикови” ООД 11. „Ер Те Консулт” ООД 12. „Геоматикс” ООД

			13. „Констракт” ООД 14. „Вил Пропърти“ ЕООД
6	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	1. „Ай Офис” ООД 2. „Делта МП 08“ ЕООД
7	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	Кооперация „Панда”
8	КК „Слънчев бряг”	51.81	Кооперация Панда
9	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	100	1. „Мипо Транс” ООД 2. „Мирела” ЕООД
10	Ловеч „Ловеч Сити Център”	75	1. „Провидент Файненшъл България” ООД 2. „Никром Мебел” АД - "Никром Мебел" 3. „Техномаркет България” ЕАД - Техномаркет 4. „Хенди Тел” ЕООД – Хенди 5. „Акцент” ЕООД – „Акцент” 6. „Ивенти” ООД – „Iventi” 7. „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” 8. „Визия 2015“ ООД 9. „Маргимекс 2010” ЕООД 10. „Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” 11. „Кенвело България” ЕООД 12. „ИДГ” ЕООД 13. „Шугарленд” ООД 14. „БТК” АД 15. „ПИБ” АД 16. „Христомир Попов-Ко” ООД 17. „Ноел ВТ” ЕООД 18. „ММ Секюрити” ООД 19. „Велга – Г – Дочев” ЕООД 20. „Спорт Депо” АД 21. „ДМ България” ЕООД; 22. „Джей – По” ООД; 23. „Мина 2014” ЕООД; 24. „Наси” 25. „Мобилтел” ЕАД 26. „Изипей” ЕАД
11	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 (складово помещение)	100%	Кооперация Панда

За отчетния период – календарната 2015 г. Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 79 404 (седемдесет и девет хиляди четиристоти и четири) лева.

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизираните активи е 87.98 % (осемдесет и седем цяло и деветдесет и осем стотни процента).

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

2. Пазари и продажби

Към 31.12.2015 г. „Пи Ар Си“ АД СИЦ регистрира нетни приходи от продажби в размер на 2176 хил. лв.. Общо приходите от дейността на дружеството за 2015 г. са в размер на 2434 хил. лв., което представлява спад от 26.21 % спрямо регистрираните към 31.12.2014 г. общо приходи от дейността на стойност 3072 хил.лв.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат на осъществената стопанска дейност през 2015 г. „Пи Ар Си“ АД СИЦ отчете финансов резултат – нетна печалба в размер на 824 хил. лв., спрямо регистрираната за 2014 г. нетна печалба от 1028 хил.лв.

„Пи Ар Си“ АД СИЦ е реализирало през 2015 г. печалба преди облагане с данъци в размер на 824 хил. лв., в сравнение с печалба преди облагане с данъци в размер на 1028 хил. лв. за 2014 г.

Приходи от основна дейност по категории дейности

Нетни приходи от продажби- 2176 хил. лв.

Приходи от преценка на инвестиционни имоти- 258 хил. лв.

Разходи за основна дейност по категории дейности

1. Разходи за материали	14 хил. лв.
2. Разходи за външни услуги	128 хил. лв.
3. Разходи за амортизации	9 хил. лв.
4. Разходи за възнаграждения	94 хил. лв.
5. Разходи за осигуровки	16 хил. лв.
8. Други, в т.ч.:	509 хил. лв.
1. Разходи за лихви	121 хил. лв.
2. Разходи от преценка на инвестиционни имоти	710 хил. лв.
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1 хил. лв.
4. Други финансови разходи	8 хил. лв.

1. ПОКАЗАТЕЛИ НА ЛИКВИДНОСТ

ЛИКВИДНОСТ

Към **31 декември 2015 г.** Дружеството разполага с равностойността на **53 517** (петдесет и три хиляди петстотин и седемнадесет) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и **583** (петстотин осемдесет и три) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2015 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност **26 896 000** (двадесет и шест милиона осемстотин деветдесет и шест хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност **26 849 000** (двадесет и шест милиона осемстотин четиридесет и девет хиляди) лева.

Към **31 декември 2015 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на размер на **3 431 000** (три милиона четиристотин тридесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, краткосрочна част на дългосрочен банков кредит и други задължения.

2. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2015 г.** капиталът на Дружеството е в размер на **16 410 390** (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева и е изцяло внесен.

3. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за **2015 г.** е печалба в размер на **824 000 осемстотин двадесет и четири хиляди) лева**, която е формирана в резултат на реализираните приходи от:

- Приходи от продажби на стойност **2176 хил. лв.** (два милиона сто седемдесет и шест хиляди) лева.
- приходи от преценка на инвестиционните имоти на стойност **258 хил. лв** (двеста петдесет и осем хиляди) лева.

Финансовият резултат на Дружеството за 2015 г., изчислен съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, е печалба в размер **1 148 хил. лв.** (един милион сто четиридесет и осем хиляди) лева.

Средно-месечният приход за 2015 г. от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на **172 592** (сто седемдесет и две хиляди петстотин деветдесет и две) лева, разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
-------	-------------------------------

Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	20729
Гр. Стара Загора	4059
Гр. Благоевград	3374
К.К. Слънчев Бряг	332
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16800
Гр. София, бул. Цариградско шосе (стар и нов корпус)	43297
Гр. София, ж.к. Дружба	31176
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	48402
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3342
Гр. Пловдив, район „Тракия” склад	1081
ОБЩО	

През 2015 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.

На основание чл.20 от ЗДСИЦ дружеството извърши последваща оценка на всички недвижими имоти. Оценката е направена от независим оценител спазвайки разпоредбите на чл.19 от ЗДСИЦ.

Резултатът от оценката е отразен във финансовите отчети на Дружеството като приходите/разходите от преоценка на инвестиционните имоти, са както следва:

№	Инвестиционен имот	Историческа стойност	Преоценен а стойност към 31.12.2015 г.	Разлика от извършена преоценка към 31.12.2015 г.
201 ЗЕМЯ				
1	гр. Пловдив	262000	218000	-44000
2	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	648000	634000	-14000
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	607079	388000	-219079
4	гр. Варна	84 400	50000	-34400
5	Гр. Пловдив, Склад	20128	20128	0
203 СГРАДИ				
5	Сграда, гр. Пловдив	2110000	3747000	1637000
6	Магазин, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1731000	1725000	-6000
7	Магазин, гр. Стара Загора	525000	446000	-79000

8	Магазин № 4 К.К.Слънчев бряг	101327.25	42000	-59327,25
9	Магазин № 5 К.К.Слънчев бряг	112473.25	48000	-64473,25
10	Магазин, гр. Благоевград	572600	530000	-42600
11	Сграда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – стар корпус	2587000	6060000	3473000
12	Сграда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус	2274000	2274000	0
13	Сграда, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	1152000	4162000	3010000
14	Сграда, гр. Ловеч	9600412	6108000	-3492412
15	Магазин, гр. Варна	400900	286000	-114900
16	Гр. Пловдив, склад	111149	111149	0
	ОБЩО:	22 899 468,5	26 849 277	3 949 808,5

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2015 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

IV. ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, 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 придобити от Дружеството с цел експлоатация и акумулиране на приходи.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, дейността на Дружеството 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:

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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.

Основният фактор, който оказва въздействие върху годишната инфлация през 2015 г. според БНБ е дефлационното влияние на външната среда, което отразява низходящата динамика на международните цени на стоки и основни суровини. В края на 2015 г. годишната инфлация е минус 0.9 % (при минус 2.0 % към декември 2014 г.). Цените на стоките, внасяни в България, продължават тенденцията, формирана още от началото на 2013 г., да се понижават на годишна база и да бъдат предпоставка за понижаване на общите индекси на вътрешните цени на производител и на крайните потребителски цени. Обезценяването на еврото спрямо долара средно с 16.5 % през 2015 г. противодейства частично на тенденциите към спад при цените на вносните стоки.

Инфлацията за 2015 г. е, следната:

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 %
Юли 2015 г.	-0.2 %
Август 2015 г.	0.0 %
Септември 2015 г.	-0.1 %
Октомври, 2015 г.	0.2 %
Ноември, 2015 г.	-0.1 %
Декември, 2015 г.	0.0 %

*Източник:НСИ

ЛИХВЕН РИСК

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

На 22.10.2015 г. е проведено заседание на Европейската Централна Банка, на което е взето решение основните лихвени проценти да не бъдат променени - основната

репо лихва 0,05 %, депозитната лихва на ниво от -0,2 % и пределната заемна лихва на ниво от 0,3 %.

Основните лихвени проценти, определени от Българска Народна Банка за 2015 г. са:

Месец	Основен лихвен процент
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 %
Юли 2015 г.	0.02 %
Август 2015 г.	0.01 %
Септември 2015 г.	0.01 %
Октомври, 2015 г.	0.01 %
Ноември, 2015 г.	0.01 %
Декември, 2015 г.	0.01 %

*Източник:БНБ

Лихвеният риск би могъл да засегне негативно дружеството при евентуално повишаване на лихвените проценти по кредитите, т.к. разходите за лихви по ползваното от дружеството 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.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, дружеството не е изложено на ликвиден риск, т.к. разполага с достатъчно средства за покриване на задълженията си.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „Пи Ар Си“ АД СИЦ 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.

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 загуби.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на Дружеството, 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-ниският процент на финансиране от страна на банките.

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; Непокрити от застраховка загуби.

V. Важни събития, настъпили след ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността през 2015 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.

VI. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО развитие на дружеството

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

През 2016 г. ръководството на „Пи Ар Си“ АДСИЦ ще продължи да полага усилия за реализация на инвестиционните стратегии на дружеството, като ще се стреми да повиши рентабилността на извършваната дейност.

VII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

VIII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187д ОТ ТЗ

Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2015 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.247 ОТ ТЗ

1. Информация за изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД)

През 2015 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 38 637, 87 (тридесет и осем хиляди шестстотин тридесет и седем цяло и осемдесет и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите директор – 38 637.87 (тридесет и осем хиляди шестстотин тридесет и седем цяло и осемдесет и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015г. – декември 2015 г. включително;

3. Деян Желев Георгиев– член на Съвета на директорите директор – 3236.28 (три хиляди двеста тридесет и шест цяло и двадесет и осем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – юни 2015 г. включително;

4. Нели Димова– новоизбран член на Съвета на директорите – 2207.01 (две хиляди двеста и седем цяло и една стотна)лева общо месечно брутно възнаграждение за периода юни 2015 г. – декември 2015 г. включително;

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД е, както следва:

Член на СД	% участие 30.09.2014г.	% участие 30.09.2014г.	% участие 31.12.2014г.	Бр.акции 31.12.2014 г.
Алекси Попов	29.97 %	491 791	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.97 %	491 791	29.97%	491 791

Третият член на СД – Нели Димова няма акционерно участие в Дружеството.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД нямат специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството. Правото им да придобиват акции на Дружеството е свързано с членствените им права като акционери в Дружеството.

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4. 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

4.1. Към 31.12.2015 г., Райчо Георгиев Райчев

4.1.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.1.2. има следните преки и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 32.66 % пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сялюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % непряко участие;
- Биг Лайън Клуб” ЕООД (преди „Офис прес” ЕООД), гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, вх.1, ет.3, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % и чрез съдружника Кооперация Панда 8.49 % непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Кооперация Панда” – 32.66 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 32.66 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 32.66 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1., ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” 50 % непряко участие;
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Панда Ко” АД – 35.965 % непряко участие;
- „Юнайтед Стейшънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Кооперация Панда” АД – 32.66 % непряко участие;

4.1.3. Към 31.12.2015г. има управленско участие в следните юридически лица:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, с ЕИК 131316759 – Управител;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – Управител;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София кв. Дружба 1, Илия Бешков № 12, с ЕИК 131571521 – Управител.
- „Франчайз сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. „Г”, ет.3, с ЕИК 131330876 – Управител;

4.2. Към 31.12.2015 г., Алекси Младенов Попов:

4.2.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.2.2. има следните преки и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – 32.66 % пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала Кооперация Панда – 32.66 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1,, ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 32.66 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % и чрез съдружника Кооперация Панда 8.49% непряко участие.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД – 19.03 % и чрез съдружника Панда Ко АД – 35.96% непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера Кооперация Панда – 32.66 % непряко участие;
- Колоп България ООД, гр. София, бул. Самоковско шосе №1, ЕИК 131126336, чрез съдружника Панда Ко АД – 37% непряко участие

4.2.3. Към 31.12.2015 г. има управленско участие в следните юридически лица:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите;
 - „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
 - „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите;
 - „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – Управител.

4.3. Към 31.12.2015 г. Нели Денчева Димова:

4.3.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.3.2. няма преки участия, надвишаващи 25 % от капитала на дружествата:

4.3.3. има управленско участие в следните юридически лица:

- Няма управленско участие

5. Сключени през 2015 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. 240 б от ТЗ.

6. Планирана стопанска политика

Стопанската политика на Дружеството е свързана с придобиването на недвижими имоти.

Очакваните доходи, които Дружеството ще получи през 2016 г. са свързани с основния му предмет на дейност – придобиването/продажбата на недвижими имоти и отдаването им под наем.

7. Дружеството няма регистрирани клонове.

8. Използване на финансови инструменти.

През отчетния период Дружеството е използвало финансови инструменти, както следва:

Кредит в размер на 1 712 767 евро от Уникредит Булбанк АД по силата на договор от 27.02.2014 година.

VII. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На свое заседание от **21 януари 2008 г.**, СД на Дружеството прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Програмата е разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството, съдържа правила и процедури за вземане на корпоративни решения.

В съответствие с принципите, залегнали в Програмата, управлението на СД през отчетния период бе насочено към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, както и към разкриването на информация, съгласно изискванията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и наредбите, регламентиращи дейността на дружествата със специална инвестиционна цел и на публичните дружества.

През годините, включително и през 2015 г. Дружеството не е срещало трудности в изпълнението на заложените в 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 2015 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.

Изхождайки от постигнатата ефективност на конкретните инициативи през предходната 2015 г., мерките за изпълнение на програмата запазват насоката си. Основните задачи на „Пи Ар Си., АДСИЦ за 2016 г. в областта на прилагане на принципите за добро корпоративно управление, гарантиращи изпълнението на програмата са свързани с утвърждаване то ѝ и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица, изграждането на механизми за своевременното разкриване на информация съгласно законодателството, поддържане на регистри, съдържащи протоколи от заседанията на СД, както и тези от ОС на акционерите, поддържането на регистър с всички документи подавани в КФН, „Българска фондова борса – София” АД и Централен депозитар АД с цел улесняване на работния процес, актуализация на вътрешните устройствени актове на Дружеството в съответствие с действащото законодателство на страната и добрата корпоративната практика.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО **ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ НАРЕДБА № 2**

1. 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” АДСИЦ се формира изцяло от продажбата или отдаването под наем на недвижими имоти.

2. 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. Подробна информация за приходите от наеми, които Дружеството е реализирало е изложена по-горе в настоящия Доклад: Раздел V „Оперативни резултати”.

3. Сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството

На 29.07.2015 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ придоби чрез покупка следния недвижим имот: находящ се в сграда, представляваща „ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС С МАГАЗИНИ ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, ОФИСИ, ФИТНЕС ЦЕНТЪР И СКЛАДОВЕ“, построена в урегулиран поземлен имот, с идентификатор № 56784.540.396, находящ се в строителните граници на гр. Пловдив, с площ от 4 538 (четири хиляди петстотин тридесет и осем) квадратни метра, представляващи УПИ IV-27 – обществено застрояване от квартал/масив 1(първи) по кадастралния план на гр. Пловдив, район „Тракия“, а именно: 1. склад № 2, находящ се на етаж сутерен кота- 3.00 метра, със застроена площ 164.30 квадратни метра 2. правото на собственост върху съответните идеални части на имота, съставляващ урегулиран поземлен имот, с идентификатор № 56784.540.396.

Общата продажна цена, която „Пи Ар Си“ АДСИЦ заплати за гореописания недвижим имот е в размер на 65 000 (шестдесет и пет хиляди) евро без включен ДДС. Продажната цена е заплатена със средства на дружеството.

През отчетната година дружеството не е придобивало друг недвижим имот и не е продавало собствен недвижим имот.

4. 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.

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. 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.

6. Сделки, водени извън балансово

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

7. Дялови участия и основни инвестиции в страната и в чужбина

Дружеството няма дялови участия в други юридически лица, освен описаното дялово участие в Обслужващото дружество.

Съгласно изискванията на чл.22, ал.3 от ЗДСИЦ Дружеството не може да притежава дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % от капитала си.

През отчетния период не е правило други инвестиции в страната и в чужбина, освен подробно описаните по-горе инвестиции за придобиване на недвижими имоти.

Съгласно чл.22, ал.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 капитала.

8. Сключени в качеството на заемополучател договори за заем, предоставени гаранции и поемане на задължения

Към **31 декември 2015 г.** Дружеството има задължения към „УниКредит Булбанк” АД във връзка с Договор за кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 045 000 (два милиона четиридесет и пет хиляди) лева.

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.

9. Сключени 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.

10. Използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа

През отчетния период процедурата по увеличение на капитала не е стартирана.

11. 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 и не може да бъде направен анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

12. 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:

- внесения акционерен капитал, в т.ч. и получените допълнителни средства от продажбата на правата от първоначалното задължително увеличение на капитала
- 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 предстоящата 2016 г., тъй като притежаваните от Дружеството имоти са заети дългосрочно почти на 90 %.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

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 реализира инвестиционните си намерения.

14. 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.

Дружеството не принадлежи към икономическа група.

15. Основни характеристики на прилаганите в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете се съдържат в счетоводната политика, приложена към одитирания годишен финансов отчет.

16. Промени в управителните органи

Към 31.12.2015 г. Съветът на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ, гр. София е в следния състав:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател и Изпълнителен член на Съвета на директорите
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите
3. Нели Денчева Димова – независим член на Съвета на директорите

На проведеното на 29.06.2015 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството е прието решение за преизбиране на Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов като членове на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ за нов

5-годишен мандат и решение за освобождаване на Деян Желев Георгиев като независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ и избиране на Нели Денчева Димова за нов независим член на Съвета на директорите на «Пи Ар Си» АДСИЦ с 5-годишен мандат.

На 07.07.2015 г. по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията са вписани горните промени в СД.

През 2015 г. не са извършвани промени в начина на представляване на дружеството, не е назначаван или освобождаван прокурист.

17. Възнаграждения, награди и/или ползи на членовете на СД

През 2015 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 38 637.67 (тридесет и осем хиляди шестстотин тридесет и седем цяло и шестдесет и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 38 637.67 (тридесет и осем хиляди шестстотин тридесет и седем цяло и шестдесет и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

3. Деян Желев Георгиев – член на Съвета на директорите директор – 3236.28 (три хиляди двеста тридесет и шест цяло и двадесет и осем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – юни 2015 г. включително;

4. Нели Димова – новоизбран член на Съвета на директорите – 2207.01 (две хиляди двеста и седем цяло и една стотна) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода юни 2015 г. – декември 2015 г. включително;

18. Притежавани от членовете на СД акции, опции върху ценни книжа

Информацията за притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2014г.	Бр.акции 31.12.2014 г.
Алекси Попов	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.97%	491 791
Нели Димова	0	0

Акциите на Дружеството са от един клас.

Няма опции върху акциите на Дружеството.

19. 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

След края на отчетната година, предстои да бъде стратирана процедура по увеличение на капитала. С оглед на това, настоящите акционери ще придобият нови

акции, вследствие на увеличението, което ще доведе до промяна в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

На проведеното на 26.02.2016 г. в 10.00 часа, гр. София 1784, ж.к. „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139 извънредно заседание на ОСА на дружеството са приети следните решения:

1. Общото събрание на акционерите отменя решението на Общото събрание на акционерите от 15.07.2014 г. за увеличаване на капитала на Дружеството.

2. Общото събрание на акционерите отменя решението на Общото събрание на акционерите от 24.11.2014 г. за увеличаване на капитала на Дружеството.

3. Общото събрание на акционерите приема 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.

20. 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.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите:
лице за контакти: Петя Минкова Каранейчева – Директор за връзки с инвеститорите

тел. (02) 94 27 409, факс: (02) 97 66 525

e-mail: p.karaneysheva@prcbg.com

22. Промени в цената на акциите на дружеството

През отчетния период не са настъпвали промени в цената на акциите на Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 КЪМ НАРЕДБА № 2

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО «ПИ АР СИ» АДСИЦ, гр. София

съгласно Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т. 4 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

1. Структура на капитала на «ПИ АР СИ» АДСИЦ, гр. София, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31 декември 2015 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 16 410 390 лева, разпределен в 1 641 039 акции, който е изцяло внесен.

Структурата на капитала към 31 декември 2015 г. е, както следва:

Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
Физически лица	5	1 261 149
Юридически лица	1	379 890
ОБЩО	6	1 641 039

Лицата, които притежават пряко над 5 на сто от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 31.12.2015 г. са:

Акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
Алекси Попов	491 791 броя	29,97 %
Райчо Райчев	491 791 броя	29,97 %
Кооперация „ПАНДА”	379 890 броя	23,15 %
Тодор Рогачев	191 825 броя	11,69 %

Акциите са напълно изплатени.

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас, с номинална стойност 10 лева и с ISIN код BG 1100060075.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции.

През 2015 г. не е осъществявано увеличение или намаление на капитала на дружеството. Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка на ЕС.

Въз основа на промяна в Правилника на «БФБ-София» АД, влязла в сила на 01.03.2012 г., към датата на изготвяне на настоящия документ, емисията акции на «ПИ АР СИ» АДСИЦ, гр. София в размер на 16 410 390 лева, разпределен в 1 641 039 броя обикновени поименни, безналични акции с право на глас се тургува на BaSE Market на БФБ-София АД.

В края на отчетната година, Дружеството предприе процедура по увеличение на капитала.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Информацията за лицата, които притежават пряко и непряко най-малко 5 % (пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството към 31 декември 2015 г. е, както следва:

Акционер	% участие 31.12.2014г.	Бр.акции 31.12.2014 г.	% участие 31.12.2015 г.	Бр.акции 31.12.2015 г.
Алекси Попов	29.97%	491 791	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.97%	491 791	29.97%	491 791
Ема Бонева – Симеонова	22.42 %	367 890	0 %	0
Тодор Рогачев	11.69%	191 825	11.69%	191 825
Кооперация Панда	0.73%	12 000	23.15%	379 890

Видно от таблицата, през отчетния период са настъпили промени в притежаваните от акционерите акции в резултат на извършено продажба на акции от капитала на „Пи Ар Си“ АДСИЦ.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Нито един от акционерите на Дружеството не упражнява права на контролиращ акционер.

Съгласно устава на Дружеството кворум на общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50 % плюс една акция от капитала.

Съгласно предвиденото в законодателството и Устава на Дружеството определени решения се приемат с квалифицирано мнозинство от 3/4 или 2/3 от представените акции.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма специална система за контрол при упражняването на глас в случаите, когато служители и/или членове на СД на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всички акционери, които са и служители на дружеството упражняват правото си на глас по своя преценка.

Членовете на СД притежават определен брой акции от капитала на Дружеството, както следва.

Член на СД	% участие 31.12.2015 г.	Бр. акции 31.12.2015 г.
Алекси Попов	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.97%	491 791
Нели Димова	0	0

Доколкото е известно на Дружеството, няма законови клаузи, които да забраняват на членовете на СД да упражняват правото си на глас.

Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на

дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на дружеството, освен в изрично предвидени от закона случаи. Такъв случай например е ограничение на правото на глас по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересувани лица според чл.114 от ЗППЦК.

Всяка акция от капитала на дружеството дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационна квота, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас в общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на съответното увеличаване на капитала в търговския регистър. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Дружество разкрива, при условията и по реда, определени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, всички промени в правата по отделните класове акции, включително промени в правата по деривативни финансови инструменти, издадени от него, които дават право за придобиване на акции на дружеството

Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството се упражнява от лицата, придобили акции и вписани в книгата на акционерите на Дружеството, най-късно 14 дни преди датата на събранието.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на акции или при упражняване правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от СД. Членовете на СД могат да бъдат както физически, така и юридически лица.

Съвет на директорите

Дружеството се управлява от СД, който се състои от три до седем лица.

Членовете на СД се избират от Общото събрание за срок от 5 години, като членовете на първия СД се избират за срок от 3 години.

Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите.

След изтичане на мандата им членовете на СД продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нови членове на СД.

Изменения и допълнения на Устава

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството са от компетентността на Общото събрание на акционерите.

Решението за изменение/допълнение на Устава се взема с мнозинство от 2/3 от представените акции при кворум 50 % плюс една акция от капитала.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

СД ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. СД взема решения за всички въпроси, които не от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
- в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание;
- взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с Банката – депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- контролира изпълнението на договорите с Обслужващо/и дружество/а и с Банката- депозитар и съдейства на Обслужващото/те дружество/а и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;
- избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;
- въз основа на обосновано предложение от Обслужващото дружество взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;
- застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
- възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- взема решение за сключване на договори за
 - банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет
 - банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20 % от балансовата стойност на активите на Дружеството;
- взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;
- взема решения за инвестиране до 10 % от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
- избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;
- взема решения за издаване на облигации при условията на Устава;

- взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по Устава;

Обратно изкупуване на акции

Управителният орган на дружеството не е овластен от Устава да приема решения за обратно изкупуване на акции.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

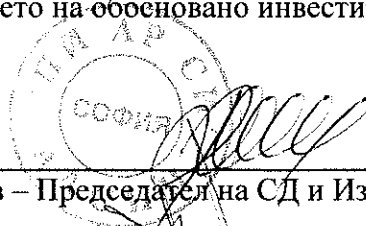
Доколкото е известно на Дружеството няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се променили или прекратили в случай на смяна на контролиращия акционер.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане


Доколкото е известно на Дружеството няма споразумения между Дружеството и членовете на СД или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетения в случай на прекратяване на трудов договор, съкращение или уволнение без правно основание или поради смяна на контролиращия акционер.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

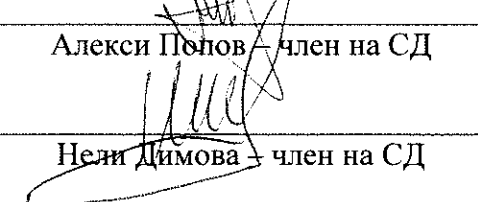
Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.



Райчо Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор



Алекси Попов – член на СД



Нели Димова – член на СД