

# **„ПИ АРСИ” АДСИЦ**

## **УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за четвъртото тримесечие на 2022 г.**

гр. София  
30.01.2023 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ .....	3
II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ .....	3
2.1 Важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2022 г. ....	3
2.2 Основни рискове.....	4
2.3 Сделки със свързани и/или заинтересовани лица.....	6
2.4 Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения .....	6
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2 .....	6
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 НА НАРЕДБА № 2.....	9
V. ДРУГИ .....	10
5.1 Финансов отчет на обслужващото дружество .....	10

## I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ

„Пи Ар Си” АДСИЦ, ЕИК 1753263309 („Пи Ар Си“ или „Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано от Комисията за финансов надзор („КФН“), чиято дейност е регламентирана при създаването му от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“), който е отменен от новия Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация („ЗДСИЦДС“), обн. ДВ, бр. 21 от 12.03.2021 г., Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредба № 2“) и други законови и подзаконовни нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества. Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти.

Финансово-счетоводна информация на Пи Ар Си за четвъртото тримесечие на 2022 г. съгласно Справка по образец по чл. 100о1, ал. 4, т. 1 от ЗППЦК се съдържа в Приложение № 1 към настоящия документ и е негова неразделна част.

## II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

**2.1 Важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2022 г. и с натрупване от началото на 2022 г. до края на четвъртото тримесечие на 2022 г.**

**На 31.01.2022 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността междинен финансов отчет и уведомление за финансовото си състояние за четвъртото тримесечие на 2021 г.

**На 24.03.2022 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

**На 29.04.2022 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността междинен финансов отчет и уведомление за финансовото състояние за първото тримесечие на 2022 г.

**На 13.05.2022 г.** Дружеството е представило пред КФН, БФБ АД и обществеността покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите и материали за него. Общото събрание е свикано за 28.06.2022 г. От 10:00 часа в София, бул. Цариградско шосе 139.

**На 20.05.2022 г.** „ПИ АР СИ” АДСИЦ е представило на КФН, БФБ АД и на обществеността публикация на покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите за 28.06.2022 г.

**На 28.06.2022 г.** „ПИ АР СИ“ АДСИЦ е представило на КФН, БФБ АД и на обществеността протокол от проведеното на 28.06.2022 г. Общо събрание на акционерите.

**На 28.07.2022 г.** дружеството е представило на КФН, БФБ и обществеността 6-месечен финансов отчет за дейността си за първо шестмесечие на 2022 г.

**На 28.10.2022 г.** дружеството е представило на КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет и уведомление за финансовото състояние за третото тримесечие на 2022 г.

**На 30.11.2022 г.** Съветът на директорите е приел решение за сключване на сделки с „Пи Ар Ем“ ООД, ЕИК 175326256 (трето лице, на което Дружеството е възложило извършването на определени обслужващи дейности съгласно чл. 27 от ЗДСИЦДС), а именно продажба от

Дружеството срещу цена от 205 407 лева на „Фотоволтаична инсталация за производство на електрическа енергия и продажбата ѝ на свободния пазар с инсталирана мощност 138.60 kWp”, монтирана на покрив на сграда, притежавана от Дружеството, а именно Градски универсален магазин, с адрес – гр. Ловеч, 5500, ул. „Търговска“ № 45, както и отдаване под наем за срок от 3 години от Дружеството на 652 кв.м. от покрива на сградата, където е монтирана Фотоволтаичната инсталация, срещу месечна наемна цена в размер на 208.33 лв., но не по-малко от 3% от сумата на произведената ел. енергия.

На 21.12.2022 г. Съветът на директорите е приел решение за сключване на сделки с „Пи Ар Ем“ ООД, а именно продажба от Дружеството срещу цена от 119 000 лева на „Фотоволтаична инсталация за производство на електрическа енергия и продажбата ѝ на свободния пазар с инсталирана мощност 77.00 kWp”, монтирана на покрив на офис сграда, притежавана от Дружеството, с адрес – гр. София, ул. „Цариградско шосе“ 139, както и отдаване под наем за срок от 3 години от Дружеството на 370 кв.м. от покрива на сградата, където е монтирана Фотоволтаичната инсталация, срещу месечна наемна цена в размер на 250.00 лв., но не по-малко от 4% от сумата на произведената ел. енергия.

През отчетния период не са настъпили други важни събития в дейността на Дружеството.

## **2.2 Основни рискове**

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 Пи Ар Си носи рисковете, характерни за основните активи, в които се инвестират финансовите ресурси. Въпреки, че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорискови по своя характер, съществуват рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството. Първи посочваме специфичните рискове, които намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на Дружеството, след което и общите (систематични) рискове, които могат да окажат влияние върху дейността му

### ***Специфични рискове***

#### *Достъп до източници и цена на финансиране*

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

#### *Слаба ликвидност на инвестициите в недвижими имоти*

Инвестициите в недвижими имоти са едни от най-слабо ликвидните активи, като продажбата им е свързана с продължителни периоди от време и високи транзакционни разходи. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено само на база оптимизиране на капиталовата структура

на Дружеството, чрез използване на механизмите на дълговото финансиране, както и чрез хеджиране на риска чрез поддържане на многократно по-ликвидните финансови активи.

#### *Риск при изграждане на недвижими имоти*

При наемане на строителни компании, които да изградят недвижими имоти, за Дружеството съществуват следните рискове: да не бъде извършено изграждането на имота с необходимото качество; да не бъдат спазени определените в договора срокове; изграждането да не бъде осъществено в рамките на определените разходни норми.

#### *Неблагоприятни изменения на пазарните цени*

При закупуване на недвижим имот, с цел отдаване под наем за Дружеството съществува риск от недостатъчно задоволителна възвръщаемост на инвестираните средства.

Други специфични рискове за дейността на Дружеството са зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние, повишаване на застрахователните премии, непокрити от застраховка загуби.

#### **Общи рискове**

##### *Политически риск*

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

Понастоящем е налице политическа нестабилност както в Европа, така и в България. Неясно е бъдещето на Европейския съюз, който вероятно ще премине в режим на „няколко скорости“, което може да създаде трудности пред България. У нас се намираме в политическа криза, породена от невъзможността на Народното събрание да избере действащ Министерски съвет и сме пред прага на поредни предсрочни парламентарни избори. В тази нестабилна външна и вътрешна обстановка редица анализатори отчитат нарастване на рисковете пред бизнеса и инвеститорите като цяло и в частност и пред Дружеството.

##### *Инфлационен риск*

Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценяват и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите поради намаление на покупателната способност на местната валута. През последните години в Република България инфлационните процеси са сравнително овладени. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономика, зависимостта и от енергийни източници и фиксирания курс на българския лев към еврото е налице растяща инфлация през цялата година. С нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

##### *Лихвен риск*

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

### *Валутен риск*

Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути. Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото.

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

### *Ликвиден риск*

Проблемите, свързани с ликвидния риск, могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на Пи Ар Си произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл на Дружеството. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено посредством диверсифициране на портфейла на дружеството и на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, Пи Ар Си не е изложено на ликвиден риск, тъй като разполага с достатъчно средства за покриване на задълженията си.

## **2.3 Сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица по смисъла на приложимото законодателство, с изключение на сделките, сключени с „Пи Ар Ем“ ООД, посочени по-горе в т. 2.1, които са извършени с участието на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, т. 2 ЗППЦК, тъй като Алекси Младенов Попов, който е член на Съвета на директорите и акционер, притежаващ пряко над 25% от капитала и от гласовете в общото събрание на Дружеството, е същевременно съдружник, притежаващ непряко (чрез неговото 100% притежавано дружество „Ей Пи Консултинг“ ЕООД, ЕИК 175270765) над 25% от капитала на насрещната страна по сделката – „Пи Ар Ем“ ООД.

Стойността на тези сделки съвкупно е под 2% от стойността на активите на Дружеството, съгласно последните два изготвени и разкрити публично счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, поради което, независимо от участието на заинтересовано лице, те подлежат на предварително одобрение само от управителния орган на Дружеството, съгласно чл. 114, ал. 2 ЗППЦК и съгласно съответните решения на Съвета на директорите, приети на 30.11.2022 и на 21.12.2022 г.

## **2.4 Нововъзникнали съществени вземания и/или задължения**

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за Дружеството.

## **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦДС И ПО ЧЛ. 20, АЛ. 1, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2**

### **3.1 Дела на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти**

Балансовата стойност на секюритизираните активи на Пи Ар Си към 31.12.2022 г. е в размер на 29 353 000 лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на Пи Ар Си към 31.12.2022 г. е в размер на 29 353 000 лв.

Относителният дял на активите на Пи Ар Си, отдадени за ползване срещу заплащане въз основа на сключени договори за наем спрямо общия размер на секюритизираните активи е 90.50 %.

### 3.2 Придобиване и продажба на недвижими имоти

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти и не е продавало собствени недвижими имоти на стойност, надвишаваща с 5% общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

### 3.3 Извършване на строежи, ремонти и подобрения в притежаваните от Дружеството недвижими имоти

В таблицата по-долу се съдържа информация за притежаваните от Дружеството имоти и стойността на извършените ремонти и подобрения върху тях през четвъртото тримесечие на 2022 г.

Вид и местонахождение на имота <sup>(1)</sup>	Ремонти и подобрения (лв)
Търговско-административна сграда - гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 .....	1946.35
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139.....	1265.910
Офис сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус) .....	0
Търговски обект - гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51 .....	0
Търговско-административна сграда - гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48, ТЦ Аркадия .....	6037.50
Търговски обект - гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5 .....	0
Търговски обект - гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 .....	0
Търговски обект - Курортен комплекс Слънчев бряг – запад .....	514.50
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах” .....	0
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център .....	6580.35
Складова база - гр. Пловдив, район Тракия .....	-

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

### 3.4 Информация за неплатени наеми, лизингови и арендни вноски и относителния им дял спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени споразумения за наем, лизинг и аренда

Относителният дял на неплатените просрочени вземания над 15 дни спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори е 46.56 % (четиридесет и шест цяло и петдесет и шест стотни на сто процента).

### 3.5 Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС

3.5.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 ЗДСИЦДС - дял на инвестиционните имоти от общите активи на Дружеството

Съгласно чл. 5, ал. 7 ЗДСИЦДС, най-малко 70 на сто от активите на Дружеството към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им).

Това изискване е спазено: към 31.12.2022 г. активите на Дружеството общо са 27 472 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (сума на инвестиционните имоти) е 29 353 хил.лв., което представлява 98.46% от общите активи на Дружеството.

3.5.2. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 9 ЗДСИЦДС - дял на brutните приходи от основната дейност от общите brutни приходи на Дружеството

Съгласно чл. 5, ал. 9 ЗДСИЦДС, най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС (покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им).

Това изискване по отношение на четвъртото тримесечие на 2022 г. е спазено: brutните приходи на Дружеството общо са 2649 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 2326 хил.лв., което представлява 87.81% от общите brutни приходи на Дружеството.

3.5.3. Информация за спазване на изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 ЗДСИЦДС – относно допустимите инвестиции на Дружеството

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазило всички изисквания по чл. 25, ал. 1 – 5 ЗДСИЦДС относно допустимите инвестиции:

- за инвестиране на свободните си средства само в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка, като свободните средства не надвишават 30 на сто от активите на Дружеството;
- не е инвестирало в ипотечни облигации;
- не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- не е извършвало нови инвестиции в трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС (към настояща дата Дружеството притежава 25 дяла на стойност 250 лева, представляващи 5% от капитала на „Пи Ар Ем“ ООД, което е обслужващо дружество по смисъла на отменения ЗДСИЦ или трето лице по чл. 27, ал. 4 от новия ЗДСИЦДС).

3.5.4. Информация за спазване на изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС – общи ограничения към дейността на Дружеството

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазило и всички изисквания по чл. 26, ал. 1 и 2 ЗДСИЦДС, уреждащи някои общи ограничения към дейността:

- Дружеството не е обезпечавало чужди задължения, не е предоставяло заеми, нито е получавало заеми;

- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа и не е вземало банкови кредити;
- Дружеството не е придобивало и не притежава дялови участия в други дружества, освен в обслужващото си дружество „Пи Ар Ем“ ООД, което е т.нар. трето лице по чл. 27, ал. 4 от новия ЗДСИЦДС;
- Дружеството не е участвало на капиталовия пазар и не е инвестирало в недопустими активи, не е извършвало обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **3.6 Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка**

Дружеството не е придобивало и не притежава недвижими имоти извън територията на Република България.

## **IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 НА НАРЕДБА № 2**

### **4.1 Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

Към 31.12.2022 г. не съществуват физически лица и юридически лица, които да упражняват контрол върху Пи Ар Си.

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не са извършени сделки с акции на Дружеството. Информация за акционерното участие в Дружеството се съдържа в следващата таблица.

<b>Акционер</b>	<b>Брой притежавани акции</b>	<b>Процент от капитала</b>
Алекси Попов	728 592	37.00%
Ренета Стефанова Райчева	239 864	12.18%
София Райчева Райчева	242 864	12.33%
Георги Райчев Райчев	245 864	12.49%
Тодор Рогачев	344 513	17.49%
Константин Попов	96 122	4,88%
Елка Каменова- Цанкова	71 426	3.63%
<b>Общо</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100,00%</b>

### **4.2 Производство по несъстоятелност**

През отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството. Пи Ар Си няма дъщерни дружества.

### **4.3 Съществени сделки**

През отчетното тримесечие Дружеството не е сключвало или изпълнявало съществени сделки.

### **4.4 Сключване, прекратяване или разваляне на договор за съвместно предприятие**

През отчетното тримесечие Дружеството не е сключвало, прекратявало или разваляло договор за съвместно предприятие.

### **4.5 Промяна на одиторите и причини за това**

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не е извършвана промяна в одитора на Дружеството.

#### **4.6 Съдебно или арбитражно дело**

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

#### **4.7 Дялови участия на емитента в търговски дружества**

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е закупило, продало или учредило залог върху свои дялови участия в търговски дружества.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Пи Ар Си не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в обслужващо дружество (т.нар. трето лице по чл. 27 от новия ЗДСИЦДС), в специализирано дружество по чл. 28 ЗДСИЦДС или в други дружества със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти, при спазване на ограниченията по чл. 25 от ЗДСИЦДС.

#### **4.8 Други обстоятелства**

През четвъртото тримесечие на 2022 г не са настъпили други обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават ценни книжа на Пи Ар Си.

### **V. ДРУГИ**

#### **5.1 Финансов отчет на обслужващото дружество**

Финансово-счетоводна информация на обслужващото дружество Пи Ар Ем ООД за четвъртото тримесечие на 2022 г. се съдържа в Приложение № 2 към настоящия документ и е негова неразделна част.

\* \* \* \* \*

За „ПИ АР СИ“ АДСИЦ

---

Алекси Попов

*Изпълнителен директор*