

**„ПИ АРСИ” АДСИЦ**

**УВЕДОМЛЕНИЕ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**за четвъртото тримесечие на 2020 г.**

гр. София  
20.01.2021 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО-СЧЕТОВОДНИ ДАННИ .....	3
II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ .....	3
2.1 Важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2020 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 № 9 НА НАРЕДБА № 2.....	8
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 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ“), Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация („Наредба № 2“) 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).

Финансово-счетоводна информация на Пи Ар Си за четвъртото тримесечие на 2020 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 2020 г. и с натрупване от началото на финансовата година

*Важни събития от началото на финансовата година:*

На 30.01.2020 г. дружеството е уведомило КФН, БФБ и обществеността относно промяна в директора за връзки с инвеститорите, като считано от 01.02.2020 г. новият директор за връзки с инвеститорите е Димитър Ангелов Стоилов.

На 31.03.2020 г. дружеството е уведомило КФН, БФБ и обществеността, че поради обявеното на 13.03.2020 г. от Народното събрание извънредно положение, годишният финансов отчет на дружеството ще бъде публикуван в срок до 31.07.2020 г.

По същата причина и на основание §45, т. 1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., дружеството е отложило публикуването на уведомлението за финансовото състояние за първо тримесечие на 2020 г. и на шестмесечния финансов отчет за дейността в срок до 30 септември.

На 07.07.2020 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите и материали за него. Поканата е обявена в Търговския регистър на 10.07.2020 г. На 13.07.2020 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация за публикацията на поканата за свикване на редовното общо събрание. Редовното общо събрание на акционерите е свикано и проведено на 11.08.2020 г. като са приети решения съгласно предложенията за решения, съдържащи се в обявените покана и материали по дневния ред. Протоколът от заседанието на проведеното общо събрание е представен на КФН, БФБ и обществеността на 12.08.2020 г.

*Важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2020 г.:*

Съгласно решение на РГОСА проведено на 11.08.2020 г. Дружеството разпредели и изплати паричен дивидент за 2019 г. в законоустановения срок.

През посоченият период един от акционерите – Кооперация Панда - продаде 89 835 броя от акциите си на част от останалите акционери в Дружеството. Новото разпределение след сделката е посочено в следващата таблица:

акционер	преди 18.12.2020	процент преди сделка	брой закупени акции	след 18.12.2020	процент след сделка
Алекси Попов	678149	34.44%	50 443	728 592	37.00%
София Райчева	232717	11.82%	10 147	242 864	12.33%
Георги Райчев	239716	12.17%	6 148	245 864	12.49%
Ренета Райчева	236716	12.02	3 148	239 864	12.18%
Тодор Рогачев	327990	16.66%	16 523	344 513	17.49%
Константин Попов	96122	4.88 %	0	96 122	4.88%
Елка Каменова	68000	3.45%	3 426	71 426	3.63%
Кооперация Панда	89835	4.56%	0	0	0.00%
<b>Общо:</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100.00</b>	<b>0</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100.00</b>

## 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. Финансовите институции отпускат все още недостатъчно 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, непокрита 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 няма сигурност доколко ще е устойчиво настоящото правителство и каква ще е политическата ситуация след провеждането на предстоящите 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 пораждат риск от внос на инфлация. При 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 влияние 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 потребност 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 2020 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица по смисъла на приложимото законодателство.

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

През четвъртото тримесечие на 2020 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за Дружеството.

## **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 25, АЛ. 1 ОТ ЗДСИЦ И ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2**

### **3.1 Относителен дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи**

Балансовата стойност на секюритизираните активи на Пи Ар Си към 31.12.2020г. е в размер на 26 826 000 лв.

Балансовата стойност на отдадените за ползване срещу заплащане активи на Пи Ар Си към 31.12.2020г. е в размер на 26 826 000 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 93 %.

### **3.2 Придобиване и продажба на недвижими имоти**

През четвъртото тримесечие на 2020 г. Дружеството не е придобивало недвижими имоти и не е продавало собствени недвижими имоти, надвишаващи с 5% стойността на секюритизираните 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 2020 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 .....	1949.86
Търговско-административна сграда - гр. София, бул. „Цариградско шосе” №139 .....	0
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 .....	0
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 .....	0
Търговски обект - гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах” .....	0
Търговски обект - гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, Ловеч сити център .....	3789.88
Складова база - гр. Пловдив, район Тракия .....	-

(1) Всички имоти са придобити в завършен вид и са въведени 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 0 % (нула процента).

### 3.5 Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 и 8, чл. 21 и 22а ЗДСИЦ

3.5.1. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ - дял на инвестиционните имоти от общите активи на Дружеството

Съгласно чл. 4, ал. 7 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от активите на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (*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 31.12.2020 г. активите на Дружеството общо са 26 982 хил. лв., стойността на активите в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (сума на инвестиционните имоти) е 26 826 хил.лв., което представлява 99.42% от общите активи на Дружеството.

3.5.2. Информация за спазване на изискванията по чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ - дял на brutните приходи от основната дейност от общите brutни приходи на Дружеството

Съгласно чл. 4, ал. 8 ЗДСИЦ, най-малко 70 на сто от brutните приходи за съответната финансова година на Дружеството следва да бъде в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ (*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 2020 г. е спазено: brutните приходи на Дружеството общо са 1846 хил. лв., brutните приходи в резултат на дейността по чл. 4, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦ са 1846 хил.лв., което представлява 100% от общите brutни приходи на Дружеството.

3.5.3. Информация за спазване на изискванията на чл. 21 и чл. 22а ЗДСИЦ - спазване на общите ограничения към дейността на Дружеството, включително относно участие в специализирани дружества

За отчетния период и към настояща дата Дружеството е спазвало ограниченията, предвидени в чл. 21 и чл. 22а от ЗДСИЦ, включително Дружеството:

- не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми;
- не е емитирало дългови ценни книжа;
- не е вземало банкови кредити (включително за придобиване или въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация, или за изплащане на лихви);
- не е извършвало нови инвестиции в обслужващи дружества (към настояща дата Дружеството притежава 25 дяла на стойност 250 лева, представляващи 5% от капитала на обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД);
- не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ, вкл. не е участвало в учредяването или придобиването на акции или дялове от капитала на такива дружества (не притежава дялово участие в такива дружества);
- не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизирани недвижими имоти и не притежава дялово участие в такива дружества.

#### IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 НА НАРЕДБА № 2

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

Към 31.12.2020 г. не съществуват физически лица и юридически лица, които да упражняват контрол върху Пи Ар Си.

През четвъртото тримесечие на 2020 г. са извършени сделки с акции на Дружеството. Информация за промените в акционерното участие в резултат на тези сделки се съдържа в следващата таблица.

Акционер	Преди 18.12.2020 г.		След 18.12.2020 г.	
	притежавани акции	% от капитала	притежавани акции	% от капитала
Алекси Попов	678149	34.44%	728 592	37.00%
София Райчева	232717	11.82%	242 864	12.33%
Георги Райчев	239716	12.17%	245 864	12.49%
Ренета Райчева	236716	12.02	239 864	12.18%
Тодор Рогачев	327990	16.66%	344 513	17.49%
Константин Попов	96122	4.88 %	96 122	4.88%
Елка Каменова	68000	3.45%	71 426	3.63%
Кооперация Панда	89835	4.56%	0	0.00%
Общо .....	1 969 245	100,00%	1 969 245	100,00%

#### **4.2 Производство по несъстоятелност**

През отчетното тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството. Пи Ар Си АДСИЦ 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**

На проведеното на 11.08.2020 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството беше прието решение за избор на регистриран одитор на «Пи Ар Си» АДСИЦ за 2020 г. съгласно препоръката на одитния комитет, а именно – предприятие „Ековис Одит България“ ООД, с рег. номер 114 от регистъра на ИДЕС, вписано в търговския регистър с ЕИК 131039504

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

През четвъртото тримесечие на 2020 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 2020 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, в специализирано дружество по чл. 22а, ал.1 ЗДСИЦ или в други дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, при спазване на ограниченията по чл. 21, ал. 3 - 5 от ЗДСИЦ.

#### **4.8 Други обстоятелства**

През четвъртото тримесечие на 2020 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.

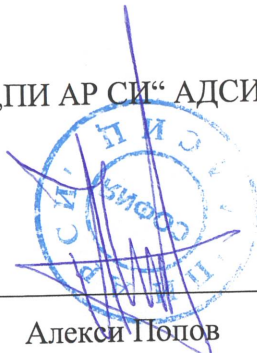
## V. ДРУГИ

### 5.1 Финансов отчет на обслужващото дружество

Финансово-счетоводна информация на обслужващото дружество Пи Ар Ем ООД за четвъртото тримесечие на 2020 г. се съдържа в Приложение № 2 към настоящия документ и е негова неразделна част.

\* \* \* \* \*

За „ПИ АРСИ“ АДСИЦ



---

Алекси Попов

*Изпълнителен директор*