



www.prcbg.com

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

„ПИ АР СИ” АД СИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.04.2008 г.- 30.06.2008 г. – ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2008 Г.)**

25 Юли 2008 г.



www.prcbg.com

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„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 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, проведено 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 при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).



www.prcbg.com

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД
01.04.2008 г. - 30.06.2008 г. – ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ
(с натрупване от началото на 2008 г.)**

1. Вписване в регистъра на публичните дружества и регистрация на акциите на Дружеството за търговия на борсата

В резултат на успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството в края на 2007 г., със свое решение № 87 – ПД от **16 януари 2008 г.** Комисията за финансов надзор (КФН) вписа Дружеството като публично във водения от нея Регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Със свое решение от **07 февруари 2008 г.** „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) регистрира акциите на Дружеството на „Неофициален пазар на акции”, сегмент “А”, а считано от **11 февруари 2008 г.** акциите бяха въведени за търговия.

С вписването на Дружеството като публично и регистрацията на акциите му за търговия на БФБ окончателно приключиха всички задължителни регистрационни процедури за Дружеството.

2. Назначаване на Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задължението си по чл.116г от ЗППЗК, на **02 януари 2008 г.** Дружеството назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Директорът за връзки с инвеститорите има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на публично дружество.

3. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

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

4. Увеличение на капитала

На свое заседание от **18 март 2008 г.**, СД на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с чл.196 от Търговския закон (ТЗ), взе решение за увеличение на капитала с 5 200 000 лева чрез издаване на нови 520 000 обикновени акции с право на глас от същия клас, от който са и акциите на дружеството, записани при неговото учредяване и при задължителното първоначално увеличение на капитала. Новите акции са с номинална и емисионна стойност от по 10 (десет) лева. За всяка една съществуваща акции се издават *права* по смисъла на §1, т.3 от Допълнителната



www.prcbg.com

разпоредба към ЗППЦК, като всяко едно *право* дава право за записване на 8 (осем) акции от новата емисия.

На **22 май 2007 г.**, в изпълнение на законовите изисквания, Дружеството представи на КФН за одобрение проспекта за увеличението на капитала.

На **30 юни 2008 г.**, в КФН беше внесен коригиран проспект съгласно указанията на Комисията. Проспектът беше одобрен след изтичане на отчетния период, предмет на този доклад – в началото на месец юли.

Съветът на директорите на Дружеството очаква увеличението на капитала да приключи до края на месец август 2008 г., след което ще бъде заявено вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър при Агенцията по вписванията.

Акумулираните средства от увеличението на капитала ще бъдат използвани за реализиране на инвестиционните цели на Дружеството – закупуване на недвижими имоти.

До края на 2008 година, Дружеството планира да проведе ново увеличение на капитала, с цел финансиране на покупката на всички имоти от инвестиционната програма на Дружеството, в частност тези, одобрени от Общото събрание на акционерите, подробно описани в т. 7 по-долу в този доклад.

5. Редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите

На **25 април 2008 г.** беше проведено редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На заседанието беше представен 100 % от капитала на Дружеството и всички решения бяха приети с единодушие от присъстващите и имащи право на глас по съответните точки от дневния ред.

Акционерите взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2007 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- приеха предложението на СД за разпределяна на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2007 г., изразяващ се в загуба, която да бъде покрита през следващите година;
- избраха одитор на Дружеството за 2008 г.
- освободиха от отговорност членовете на СД за дейността им през 2007 г.
- приеха промени в Устава на Дружеството (описани подробно в т.6 по-долу в този доклад)
- одобриха сключването на сделки, попадащи в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК - договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договори за наем на закупените недвижими имоти (описани подробно в т.7 по-долу в този доклад).



www.prcbg.com

6. Промяна в Устава на Дружеството

Приетите от Общото събрание на акционерите промени в Устава на Дружеството се изразяват в следното:

- актуализиране на капитала на Дружеството с оглед успешното приключване на първоначалното задължително увеличение на капитала, в резултат на което капиталът беше увеличен от 500 000 лева (при регистрацията) на 650 000 лева;
- прецизиране на текста относно определянето на възнаграждението на Обслужващото дружество, като се уточни, че това става по решение на СД в рамките на определените в Устава ограничения за максималния размер на възнаграждението;
- коригиране на текстовете относно прекратяване дейността на Дружеството, съобразно писмените указания на КФН, дадени във връзка с одобряването на проспекта за първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството.

Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение № 546 – ДСИЦ от 26 май 2008 г.

7. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти и друга информация по чл.41 от Наредба № 2

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в гр. Сливен, кв. „Промислена зона”, представляващ терен (земя) и сграда, с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот.акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.).

Закупеният имот е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение и е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции. Имотът не е в експлоатация и за въвеждането му в такава ще е необходимо извършването на ремонтни дейности и подобрения, като очакваните допълнителни инвестиции и разходи свързани с това са в размер на около 600 000 лева. За имота ще бъде търсен подходящ дългосрочен наемател, като конкретните ремонтни дейности и подобрения ще бъдат извършени в съответствие със заданието на наемателя и неговите изисквания относно бъдещото предназначение на имота.

Към 30 юни 2008 г. в имота не са извършвани ремонтни дейности и подобрения и същият не е отдаден за ползване.

На своето редовно годишно заседание от 25 април 2008 г., Общото събрание на акционерите взе решение Дружеството да сключи сделки – покупка на недвижими имоти, които сделки попадат в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, както и определи условията по сключването на сделките, а именно:



www.prcbg.com

недвижим имот, предмет на сделката	цена на придобиване (пазарна оценка, дадена от експерти) /в лева, без ддс/	страни по сделката	лице, в чиято полза се извършва сделката	начин на плащане цената по прехвърлянето
гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12 – земя и сграда	1 800 00	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
гр. София, бул. Цариградско Шосе № 139 земя и сграда	366 300 земя 2587000 – сграда стар корпус 1 806 000 – сграда нов корпус	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
гр. София, бул. цариградско шосе – земя	63 800	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
гр. София, бул. Джеймс Баучер № 51 – сграда + право на строеж	225 000 – право на строеж 1506000 – сграда	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
гр. Пловдив, бул. Санкт Петербург № 48 – земя и сграда	262 000 – земя 2110000 - сграда	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
гр. Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 45- сграда	75 000 – право на строеж 450 000 - сграда	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка



www.prcbg.com

гр. Благоевград, бул. св.св. Кирил и Методий № 5- сграда	88 600 – право на строеж 484 000 - сграда	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. кооперация „Панда” - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка
кк Слънчев Бряг – магазини	100 000 111 000	1. „Пи Ар Си” АДСИЦ – купувач 2. „Панда Ко” АД - продавач	„Пи Ар Си” АДСИЦ	1. ддс - до 45 дни от датата на договора за покупка 2. цена – в срок до 24 месеца от датата на договора за покупка

Във връзка с решението за покупката на недвижимите имоти, Общото събрание на акционерите овласти СД да договаря евентуална лихва за разсроченото плащане на цената по сделките, но за не повече от 7 % на годишна база.

Недвижимите имоти, които Дружеството ще придобие и за които има взето решение от страна на Общото събрание на акционерите, са изцяло завършени и функциониращи и не се планира извършването на ремонти и подобрения в тях след придобиването им. Дружеството възнамерява да запази сегашното предназначение на недвижимите имоти и заетостта им, като сключи договори за наем с всеки един от настоящите наематели, в това число и със сегашните собственици на имотите.

Покупката на недвижимите имоти стартира след отчетния период, предмет на този доклад и след одобрението на проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството (виж т.4 по-горе) от страна на КФН.



www.prcbg.com

ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Значение за дейността на Дружеството през останалата част от финансовата година ще има успешното приключване на сделките по покупката на недвижимите имоти, одобрени от Общото събрание на акционерите. В случай, че Дружеството закупи имотите, същото ще започна да акумулира приходи от отдаването им под наем веднага след покупката, тъй като имотите, с изключение на този в град Сливен, са заети на 100 %. В тази връзка, от значение е и успешното приключване на увеличението на капитала на Дружеството. В случай, че увеличението на капитала на Дружеството не приключи успешно, същото следва да търси в краткосрочен план други допустими от закона източници на финансиране, с цел за закупуването на имотите.

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, все пак съществуват известни рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени (намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаления на равнището на наемите, увеличение на цените на строителството)
- Повишаване на застрахователните премии
- Забава при придобиването на имоти
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние
- рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти
- непокрита от застраховка загуби

Наред с тези фактори, пряко свързани със самия пазар на недвижими имоти, съществуват и общи рискове, като:

- Неблагоприятни промени в законодателството
- Риск от забавен икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск



www.prcbg.com

ЛИКВИДНОСТ

Към 30 юни 2008 г. Дружеството разполага с равностойността на 648 590 лева по сметки в банката-депозитар и 3 160 лева в брой на каса.

Към 30 юни 2008 г. Дружеството притежава дълготраен материален актив – недвижим имот – земя и сграда в гр. Сливен, закупен за сумата от 306 300 лева, без включен данък добавена стойност.

Към 30 юни 2008г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 2 064 лева, формиращи от задължения към доставчици и задължения към персонала.

Дружеството няма задължения към банки.



www.prcbg.com

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталът на Дружеството е в размер на 650 000 лева и е изцяло внесен, като за момента е напълно достатъчен за поддържане на дейността на Дружеството.

В случай, че увеличението на капитала на Дружеството, съгласно взетото от Съвета на директорите решение от 18 март 2008 г. и одобрения от КФН проспект, бъде успешно проведено и всички акции от новата емисия бъдат записани и заплатени, капиталът на Дружеството ще се увеличи до 5 850 000 лева.

С оглед успешното приключване на сделките за покупката на недвижимите имоти, одобрени от Общото събрание на акционерите на Дружеството на редовното годишно заседание, проведено на 25 април 2008 г., както и с оглед реализирането на други инвестиционни цели, Дружеството ще предприеме второ увеличение на капитала до края на 2008 г.



www.prcbg.com

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за отчетния период е загуба в размер на 59 000 лева, която е формирана в резултат на направените разходи за заплати, социални осигуровки, амортизация и други разходи, както и разходи за услуги предоставени от обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД.

През отчетния период, Дружеството не е реализирало приходи от основната си дейност, тъй като придобитият в края на месец април недвижим имот в гр. Сливен все още не е въведен в експлоатация и не е отдаден за ползване.

През отчетния период Дружеството има реализирани 20 000 лева приходи от лихви.

Няма важни събития, настъпили след 30 юни 2008 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.



www.prcbg.com

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.



www.prcbg.com

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Промени в счетоводната политика

През отчетния период не са настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

2. Промени в икономическата група

Дружеството не е част от икономическа група, респективно не са настъпвали промени в тази насока през отчетния период.

3. Организационни промени

През отчетния период не са настъпвали организационни промени в структурата на Дружеството, в това число преобразуване, пордажба на дружества от икономическа група, апортни вноски от Дружеството, преустановаване на дейност.

4. Възможности за реализация на публикувани прогнози

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

5. Лица, притежаващи 5 на сто и повече от гласовете в общото събрание

Информацията за лицата, които притежават пряко и непряко най-малко 5 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.03.2008 г.) е, както следва:

Акционер	% участие 31.03.2008 г.	Бр. акции 31.03.2008 г.	% участие 30.06.2008 г.	Бр.акции 30.06.2008 г.
БАКБ АД	23.08 %	15 000	0	0
Алекси Попов	24.62 %	16 000	31.68 %	20 592
Райчо Райчев	20.00 %	13 000	25.74 %	16 731
Ема Бонева	20.00 %	13 000	25.74 %	16 731
Тодор Рогачев	7.69 %	5 000	9.90 %	6 435
Константин Попов	4.62 %	3 000	5.94 %	3 861

Видно от таблицата, през отчетния период е настъпила промяна в броя на притежаваните от акционерите акции, като акционерът „Българо-американска кредитна банка” АД е прекратил акционерното си участие, а останалите акционери са увеличили своето акционерно участие.



www.prcbg.com

6. Акции, притежавани от управителни и контролни органи

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.03.2008 г.) е, както следва:

Член на СД	% участие 31.03.2008 г.	Бр. акции 31.03.2008 г.	% участие 30.06.2008 г.	Бр.акции 30.06.2008 г.
Алекси Попов	24.62 %	16 000	31.68 %	20 592
Райчо Райчев	20.00 %	13 000	25.74 %	16 731

Видно от таблицата, през отчетния период, двама от членовете на СД са увеличили процента на акционерното си участие в капитала на Дружеството. Третият член на СД – Галин Попов няма акционерно участие в Дружеството.

7. Висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

За отчетния период, от и срещу Дружеството няма образувани, водени и/или прекратени съдебни, административни или арбитражни производства.

8. Отпуснати заеми, предоставени гаранции или поети задължения

През отчетния период, Дружеството не е отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към трети лица, в това число към свързани лица.



www.prcbg.com

ВЪТРЕШНАТА ИНФОРМАЦИЯ

Освен посочените в този доклад обстоятелства, през отчетния период за Дружеството не са настъпвали други обстоятелства, включително и такива, които попадат в обхвата на Приложение № 9 към Наредба № 2 и които могат да бъдат третираны като вътрешна информация.

„Пи Ар Си” АДСИЦ не притежава дялове от капитала на обслужващото дружество.

(Райчо Георгиев Райчев
Изпълнителен директор)

