



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.10.2012 г. - 31.12.2012 г. –
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2012 Г.)**

28 януари 2013 г.



ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Пи Ар Си” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружество 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, 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 (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.**

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД 01.10.2012 г. - 31.12.2012 г. – ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ (с натрупване от началото на 2012 г.)

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

Годишният доклад за дейността на Дружеството бе обявен в срок и по предвидения в закона ред пред съответните компетентни органи. Подробна информация е предоставена в предходните междинни доклади.

2. Свикване и провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА)

В законоустановения срок бе надлежно свикано и проведено редовно годишно заседание на ОСА. Подробна информация е предоставена в предходен междинен доклад.

3. Изплащане на дивиденди

През отчетния период са изплатени дивиденди, съгласно взетото решение на редовното годишно заседание на ОСА за изплащане на дивиденди от дейността на Дружеството през 2011 г.

4. Увеличение на капитала на Дружеството



На **23 ноември 2012 г.** стартира процедурата за увеличаване на капитала на Дружеството, съгласно одобрения от КФН с Решение № 777-Е/21.12.2011 г. проспект. Процедурата приключи успешно в началото на януари 2013 г. – след отчетния период. В резултат на успешно приключилата процедура капиталът на Дружеството бе увеличен от 13 162 500 лв. на 14 359 090.00 лв., чрез издаване на нови 119 659 броя акции, с номинална стойност 10 лева.

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

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството **не е** закупувало нови активи (недвижими имоти), както и не е извършвало разпореждане с вече придобити активи.

Дружеството в периода 01.10.2012 г. -31.12.2012 г. е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти както следва:

Адрес	Стойност в лева
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	2060.62
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	
КК, „Слънчев бряг”	
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	
ОБЩО	2060.62

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството продължи да експлоатира закупените от него недвижими имоти чрез отдаването им под наем на трети лица.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството в периода 01.10.2012 – 31.12.2012 г.

Адрес	Наем (%)
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	100
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	88.14
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	81.65
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	80.63
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100
КК, „Слънчев бряг”	100
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	100
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	78.50

За периода Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 98 000 (деветдесет и осем хиляди) лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизирани активи е 92.89 % (деветдесет и два цяло и осемдесет и девет десети процента).

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

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

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
- световната финансова и икономическа криза и отражението и в България

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:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени (намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаления на равнището на наемите)
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние, особено в условията на световна икономическа и финансова криза
- Задълбочаване на световната икономическа и финансова криза и очакванията за отрицателен икономически растеж на България през 2012 г.
- Повишаване на застрахователните премии
- Забава при придобиването на имоти
- Непокрити от застраховка загуби

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

- Неблагоприятни промени в законодателството
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск

ЛИКВИДНОСТ

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството разполага с равностойността на 10 000 (десет хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 1 000 (хиляда) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 24 659 000 (двадесет и четири милиона шестотин петдесет и девет хиляди) лева, от



които инвестиционни имоти на стойност 24 618 000 (двадесет и четири милиона шестотин и осемнадесет хиляди) лева.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 884 000 (три милиона осемстотин осемдесет и четири хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и др.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 421 000 (два милиона четиристотин двадесет и една хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2012 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 13 162 500 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева и е изцяло внесен.

На **23 ноември 2012 г.** стартира процедура по увеличаване на капитала на Дружеството от 13 162 500 лв. на 14 359 090 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева. Процедурата приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър през януари 2013 г. – след отчетния период.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **01.10.2012 – 31.12.2012 г.** е печалба в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 734 178 (седемстотин тридесет и четири хиляди сто седемдесет и осем) лева., както и отразената положителна преоценка инвестиционните имоти – 33 000 лева и отрицателната преоценка на инвестиционните имоти на стойност -461 750.49 лв. Подробна информация за преоценката на всеки един от имотите е поместена в Поясненията към настоящия финансов отчет.

Към **31 декември 2012 г.** общият финансов резултат от дейността на Дружеството с натрупване от 2012 г. представлява печалба в размер на 1 107 000 (един милион сто и седем хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 2 458 000 (два милиона четиристотин петдесет и осем хиляди) лева, както и отразената положителна и отрицателна преоценка на инвестиционните имоти.

Средно-месечният приход за периода 01.10.2012 г. – 31.12.2012 г. от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 239 958 (двеста тридесет и девет хиляди деветстотин петдесет и осем) лева.

За месец декември 2012 приходът от наем, разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./ МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	16 513.92
Гр. Стара Загора	4 058.88
Гр. Благоевград	5 181.80
К.К. Слънчев Бряг	1 138.68
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 800.00
Гр. София, бул. Цариградско шосе	32 754.44
Гр. София, ж.к. Дружба	33 252.04
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	43 486.62
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 341.89
Гр. Сливен	4 000.00
ОБЩО	160 528.27

При влошаване на икономическата обстановка в България може да се очакват намаления в приходите както и допълнителни затруднения при плащане на наемите.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица по смисъла на пар.1, т.6 от Допълнителната разпоредба на Закона за счетоводството (в редакцията му от ДВ, бр. 102 от 2005 г.) и по смисъла на пар.1, т.12 от ЗППЦК.


 (Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)