



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

**„Пи Ар Си” АДСИЦ**

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2009 г.- 31.03.2009 г.  
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.**

24 април 2009 г.



## **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 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 01.01.2009 г. - 31.03.2009 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ**

### **1. Увеличение на капитала**

През месец **януари 2009 г.** приключи успешно процедурата по увеличение на капитала на Дружеството (второ по ред след задължителното първоначално) с 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) обикновени акции с право на глас от същия клас, от които са и акциите на Дружеството, записани при неговото учредяване, при задължителното първоначално увеличение на капитала и при първото (след задължителното първоначално) увеличение на капитала.

В резултат на това второ увеличение, капиталът на Дружеството стана в размер на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, разпределен в 1 170 000 (един милион сто и седемдесет хиляди) акции, с номинална стойност 10 (десет) лева за акция.

Подписката за увеличението на капитала приключи успешно на **26.01.2009 г.**, след което бяха подадени необходимите уведомления, заявления и документи до съответните компетентни органи – КФН, „Централен депозитар” АД (ЦД), ТР, „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) за регистрация на увеличението на капитала.

Увеличението на капитала беше вписано по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на **28.01.2009 г.**

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

## **2. Свикване на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите**

На **26.02.2009** г. Съветът на директорите (СД) на Дружеството взе решение за свикване на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (РГЗОСА) и насрочи същото за **22.04.2009** г.

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на **09.03.2009** г. (номер на вписването 20090309160824) и публикувана в централен ежедневник – в-к „Пари“ на **09.03.2009** г. (бр.44 /2009/, стр. 19), с което бяха изпълнени изискванията на чл.223, ал.5 от Търговския закон (ТЗ) и чл.115, ал.3 от ЗППЦК за наличието на период от 30 (тридесет) дни между датата на обявяване на поканата и датата на провеждането на заседанието.

Поканата и материалите по точките от дневния ред бяха представени пред компетентните лица – „Централен депозитар“ АД (ЦД) на **05.03.2009** г. и КФН и БФБ на **06.03.2009** г., с което бяха изпълнени изискванията на чл.115, ал.4 от ЗППЦК за представяне пред тези лица на поканата и писмените материали в 45 (четиридесет и пет) дневен срок преди датата на заседанието.

РГЗОСА е свикано при следния дневен ред:

**1.** Изслушване и приемане на годишния доклад на Съвета на директорите (СД) за дейността на Дружеството през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2008 г.“

**2.** Изслушване и приемане на доклада на избрания одитор за извършената от него проверка на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2008 г. и приемане на одитирания ГФО на Дружеството за 2008г.;

Проект за решение: „ОСА приема доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2008 г. и приема ГФО на Дружеството за 2008 г.“

**3.** Изслушване и приемане на отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2008“

**4.** Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2008 г., а именно: разпределяне на сума в размер на 90 % от печалбата, формирана по реда на чл.10 от ЗДСИЦ като дивидент за акционерите и заделяне на 10 % от печалбата за попълване на фонд „Резервен“

**5.** Приемане на нови условия (нови параметри за цената) за закупуването на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за чието закупуване вече има взето решение от ОСА от проведено редовно годишно заседание от 25.04.2008 г., съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Проект за решение: „ОСА приема нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на недвижими имоти, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК.

6. Освобождане от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2008 г. всички членове на СД”.

7. Избор на одитор за 2009 г.

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2009 г. одиторско предприятие „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.

РГЗОСА беше проведено след отчетния период, предмет на този доклад - на 22.04.2009 г. На заседанието беше представен 100 % (сто процента) от капитала на Дружеството. На основание чл.231, ал.1 от ТЗ в дневния ред на заседанието беше включен допълнителен въпрос, свързан с изменения и допълнения в Устава на дружеството, наложени във връзка с настъпили изменения в законовата уредба, а именно - влезият в сила на 27.03.2009 г. Закон за изменение и допълнение на ЗППЦК, публикуван в бр.23 от 27.03.2009 г. на Държавен вестник.

### 3. 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.

Една от точките в дневния ред на РГЗОСА предвижда вземане на решение за приемане на нови условия (нови параметри на цената) за закупуване на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за които вече има взето решение от ОСА на редовното му годишно заседание, проведено се на 25 април 2008 г., които поради обективни причини не бяха закупени през календарната 2008 г. Новите условия на сделките за закупуване на недвижимите имоти касаят изменение в пазарната им цена, тъй като съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК сделките по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена, като оценката се извършва от определен от СД независим експерт-оценител.

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството не е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти.

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

Всички притежавани от Дружеството недвижими имоти, с изключение на имота в гр. Сливен, са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството

Адрес	Наем (%)
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	0
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	95
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	100
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	100
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)	94

За периода Дружеството има вземания от наеми на стойност 926 723,04 лева, като от тях неплатени са 237 000,00 лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизираните активи е 88,36 % (осемдесет и осем цяло и тридесет и шест десети процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 25,57% (двадесет и пет цяло и петдесет и седем десети 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
- придобиване на нови активи (недвижими имоти);

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)
- 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 разстеж на България през 2009г.
- 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 март 2009 г.** Дружеството разполага с равностойността на 217 525, 69 лева (двеста и седемнадесет хиляди петстотин двадесет и пет и шестдесет и девет стотни) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 1 896,22 (хиляда осемстотин деветдесет и шест и двадесет и две стотни) лева в брой на каса.

Към **31 март 2009 г.** Дружеството притежава дълготрайни материални активи – недвижими имоти на обща балансова стойност 21 627 264,00 (двадесет и един милиона шестстотин и двадесет и седем хиляди двеста шестдесет и четири ) лева.

Към **31 март 2009 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 10 439 409,00 (десет милиона четиристотин тридесет и девет хиляди четиристотин и девет ) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала и социално осигуряване.

Към **31 март 2009 г.** Дружеството няма задължения към банки.

### КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 март 2009 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева и е изцяло внесен.

Капиталът на Дружеството е напълно достатъчен за поддържане на дейността му.

### ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **януари – март 2009 г.** е печалба в размер на 674 000,00 (шестстотин седемдесет и четири хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми в размер на 772 269,00 (седемстотин шестдесет и две хиляди двеста шестдесет и девет) лева и приходи от лихви от банкови депозити в размер на 19 149,00 (деветнадесет хиляди сто четиридесет и девет) лева.

Средно-месечният приход от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 257 423,00 (двеста петдесет и седем хиляди четиристотин двадесет и три) лева. За месец Март 2009, прихода от наем разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	31 231.99
Гр. Стара Загора	4 961.55
Гр. Благоевград	5 515.44
К.К. Слънчев Бряг	1 935.76



Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	25 081.56
Гр. София, бул. Цариградско шосе	47 340.87
Гр. София, ж.к. Дружба	38 535.18
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	8 4367.11
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 892.16
<b>ОБЩО</b>	<b>242 861.62</b>

От началото на 2009г. има отправени искания от наематели главно от обект гр.Ловеч, Ловеч Сити Център за намаляване на наемите във връзка с икономическата криза в България. С цел запазване на наемателите са деговорени временни намаления на наемите за период от 3 месеца до края на 2009. Тези намаления ще доведат до намаляване на приходите от наем с около 8-10% на годишна база.

При влошаване на икономическата обстановка в България може да се очакват и още 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.

### ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1. Промени в счетоводната политика

През отчетния период, предмет на този доклад, 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 % (пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.12.2008 г.) е, както следва:

Акционер	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.	% участие 31.03.2009 г.	Бр.акции 31.03.2009 г.
Алекси Попов	27.37 % -	160 092	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.37 % -	160 092	27.51 % -	321 904
Ема Бонева - Симеонова	27.37 % -	160 092	27.51 % -	321 904
Тодор Рогачев	10.52 %-	61 569	10.58 %-	123 800
Константин Попов	6.31 % -	36 936	6.34 % -	74 269

Настъпилите промени в притежаваните от акционерите акции са свързани с приключилото през месец януари 2009 г. увеличение на капитала на Дружеството.

#### 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 (31.12.2008 г.) е, както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.	% участие 31.03.2009 г.	Бр.акции 31.03.2009 г.
Алекси Попов	27.37 % -	160 092	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.37 % -	160 092	27.51 % -	321 904

Видно от таблицата, през отчетния период са настъпили промени в притежаваните от членовете на СД акции, свързани с приключилото увеличение на капитала на дружеството.

Третият член на СД – Галин Попов няма акционерно участие в Дружеството.

#### 7. Висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

През отчетния период, предмет на този доклад, 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 отпускало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към трети лица, в това число към свързани лица.

### 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.

(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)

