



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2014 г. - 31.03.2014 г. –
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 Г.**

25 април 2014 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 закони 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, провело 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 01.01.2014 г. - 31.03.2014 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец **март 2014 г.**, Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На **25.03.2014 г.**, докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register, както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса” АД ХЗ. Годишният доклад за дейността е оповестен пред обществеността чрез медията за финансова информация - www.investor.bg.

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

През отчетния период, Дружеството изготви годишния си финансов отчет относно дейността и финансовите си резултати през **2013 г.** Дружеството предприе всички необходими действия за неговото представяне пред обществеността, включително одобряване и приемане на същия ще бъде включено като точка за обсъждане и вземане на решения в дневния ред на предстоящото заседание на редовното годишно общо събрание на акционерите.

3. Увеличение на капитала на Дружеството

С Решение № 864 – Е от 15.11.2013 г. КФН одобри проспекта за първично публично предлагане на емисия ценни книжа, като процедурата по увеличение на капитала на дружеството приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на **20.12.2013 г.**

Новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 70 – Е от **16.01.2014 г.** на КФН.

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

Във връзка с изпълнение на приетите на РГЗОСА от 28.06.2013 г. решения, на **14 март 2014 г.** „Пи Ар Си“ АДСИЦ придоби чрез покупка следните недвижими имоти:

Поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.1621, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, с площ от: 295 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; номер по предходен план: 1621;

Поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.372, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, булевард Цариградско шосе № 139, с площ съгласно скица от: 2253 квадратни метра, а съгласно акт за собственост с площ от 2220 квадратни метра; с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; номер по предходен план: 1275; заедно с попадащата в поземления имот сграда, а именно:

Сграда с идентификатор № 68134.4081.372.4, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на имота: град София, Столична община, район Младост, булевард „Цариградско шосе“ № 139, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.372, със застроена площ: 329 квадратни метра; брой етажи: **5**, с предназначение: **сграда за търговия**; стар идентификатор № 68134.4081.372.2 и № 68134.4081.372.3, а съгласно Разрешение за строеж № 454/01.06.2007 г. изд. от СО ДАГ, влязло в сила на 29.06.2007г., Одобрени архитектурни проекти от 12.01.2012г. и Разрешение за ползване № СТ-05-651/13.06.2012 г. на ДНКС гр. София, описаната сграда е застроена площ от 327.78 квадратни метра и с разгъната застроена площ от 2173.72 квадратни метра.

Имотите са закупени от **Кооперация „Панда“**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 139, с **ЕИК 000885099**, представлявано от Председателя Елка Николова Каменова – Цанкова.

Общата продажна цена, която „Пи Ар Си“ АДСИЦ ще заплати за гореописаните недвижими имоти е в размер на **1 429 000 (един милион четиристотин двадесет и девет хиляди) евро без включен ДДС**. Продажната цена ще бъде заплатена с банков кредит, съгласно и при условията на Договор за комбиниран банков кредит.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад „Фурнит“ ООД, с ЕИК 131283921, което придоби на 15.01.2013 г. чрез покупко – продажба от Дружеството недвижим имот, а именно: поземлен имот, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот едноетажна промишлена сграда, находящ се в гр. Сливен, продължава стриктно да спазва графика на плащане.

През отчетния период Дружеството е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти както следва:

Адрес	Стойност в лева
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	254.32
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	848.76
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	0
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	310.61
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	0
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	794.50
КК „Слънчев бряг”	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	18.20
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	1260
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	0
ОБЩО	3477.39 лв.

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:

Адрес	Наем (%)
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	78.85
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	82
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	80.75
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)	81.40
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	100

За отчетния период (към 31.03.2014 г.) Дружеството има несъбрани вземания от наеми на стойност 133 000 (сто тридесет и три хиляди) 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 91.73 % (деветдесет и едно цяло и седемдесет и три стотни процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени над 15 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
- намиране на нови атрактивни имоти, които да бъдат придобито от Дружеството с цел експлоатация и акумулиране на приходи

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 финансова криза;
- Политическата обстановка в страната;
- 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 2014г.** Дружеството разполага с 3 000 (три хиляди) лева по сметка в банката-депозитар, 0 (нула) лева по депозитна сметка в друга банка и 5 000 (пет хиляди) лева в брой на каса.

Към **31 март 2014 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 27 359 000 (двадесет и седем милиона триста петдесет и девет хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 27 282 000 (двадесет и седем милиона двеста осемдесет и две хиляди) лева.

Към **31 март 2014 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 972 000 (един милион деветстотин седемдесет и две хиляди) лева, формирани от задължения към



доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи и краткосрочна част на банков заем.

Към 31 март 2014 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 1 252 000 (един милион двеста петдесет и две хиляди) лева и задължения към „Уникредит Булбанк“ АД във връзка с Договор за комбиниран банков кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 400 000 (два милиона и четирисотин хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 31 март 2014г. капиталът на Дружеството е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четирисотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева и е изцяло внесен.

Процедурата по увеличаване на капитала на дружеството от 14 359 090 лева на 16 410 390 лева приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на 20.12.2013 г.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **януари - март 2014 г.** е печалба в размер на 343 000 (триста четиридесет и три хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 509 000 (петстотин и девет хиляди) лева.

Към **31 март 2014 г.** общият финансов резултат от дейността на Дружеството представлява печалба в размер на 2 111 000 (два милиона сто и единадесет хиляди) лева.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 170 160 (сто и седемдесет хиляди сто и шестдесет) лева.

За месец **март 2014 г.**, приходът от наем разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	17787
Гр. Стара Загора	4058
Гр. Благоевград	4781
К.К. Слънчев Бряг	1138
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 800
Гр. София, бул. Цариградско шосе	30304
Гр. София, ж.к. Дружба	32914
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	44541
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3341
ОБЩО	155 668

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^Р от 2005 г.) и по смисъла на пар.1, т.12 от ЗППЦК.



(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)