



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2010 г.- 31.03.2010 г.
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.**

29 април 2010 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 подзаконови 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
01.01.2010 г. - 31.03.2010 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2010 Г.**

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец март 2010 г., Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На 31.03.2010 г., докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register на 31.03.2010 г. с вх. номер 10-05-6587 и обявен пред обществеността чрез електронната система ХЗ.

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

Адрес	Стойност в лева
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	207 864.82
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	6010.61
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	0.00
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	0.00
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	674.48
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	00.0
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	00.0
КК, „Слънчев бряг”	00.0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	00.0

Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	0.00
ОБЩО	214 549.91 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.

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	70
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	100
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	95
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)	75

За периода Дружеството има вземания от наеми на стойност 820 000 (осемстотин и двадесет хиляди) лева, като от тях неплатени са 693 000 (шестстотин деветдесет 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 секюритизирани активи е 84 % (осемдесет и четири процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 85 % (осемдесет и пет 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 растеж на България през 2010 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 март 2010 г.** Дружеството разполага с равностойността на 16 000 лева (шестнадесет хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 2 000 (две хиляди) лева в брой на каса.

Към **31 март 2010 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 24 428 000 (двадесет и четири милиона четиристотин двадесет и осем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 24 418 000 (двадесет и четири милиона четиристотин и осемнадесет хиляди) лева.

Към **31 март 2010 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 6 745 000 (шест милиона седемстотин четиридесет и пет хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонал, данъчни задължения и задължения към застрахователи.

Към **31 март 2010 г.** Дружеството няма задължения към банки.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 март 2010 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 2010 г.** е печалба в размер на 636 000 (шестстотин тридесет и шест хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми в размер на 684 000 (шестстотин осемдесет и четири хиляди) лева.

Средно-месечният приход от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 228 000 (двеста двадесет и осем хиляди) лева. За месец Март 2010, приходът от наем, разпределен по обекти, е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	29 859.91
Гр. Стара Загора	3 969.24
Гр. Благоевград	4 412.35
К.К. Слънчев Бряг	1 935.43
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	23 516.90
Гр. София, бул. Цариградско шосе	49 074.44
Гр. София, ж.к. Дружба	33 042.45
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	98 209.22
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 892.16
ОБЩО	247 912.10

От началото на 2010 г. 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 договорени временни намаления на наемите за различни периоди в рамките на 2010 г.. 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 ЗПЩК.

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

5

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, преустановяване 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 (31.12.2009 г.), е както следва:

Акционер	% участие 31.12.2009 г.	Бр.акции 31.12.2009 г.	% участие 31.03.2010 г.	Бр.акции 31.03.2010 г.
Алекси Попов	27.51 %	321 904	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.51 %	321 904	27.51 % -	321 904
Ема Бонева - Симеонова	27.51 %	321 904	27.51 % -	321 904
Тодор Рогачев	10.58 %-	123 800	10.58 %-	123 800
Константин Попов	6.34 %	74 269	6.34 %	74 269

Настъпилите промени в притежаваните от акционерите акции са свързани с приключилото през месец януари 2010 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 (31.12.2009 г.), е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2009 г.	Бр.акции 31.12.2009 г.	% участие 31.03.2010 г.	Бр.акции 31.03.2010 г.
Алекси Попов	27.51 % -	321 904	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.51 % -	321 904	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 отпуснало 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 третирани като вътрешна информация.



(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)

