



**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„Пи Ар Си” АДСИЦ**

**ЗА ПЕРИОДА 01.10.2011 г.- 31.12.2011 г. - ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА
2011 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2011 Г.)**

31 януари 2012 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, 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 01.10.2011 г. - 31.12.2011 г. – ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ (с натрупване от началото на 2011 г.)

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец март 2011 г., Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На 31.03.2011 г., докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register, с вх. номер 10-05-7372, както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса” АД ХЗ, с вх. номер 2579/31.03.11. 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)

На **20.05.2011 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 **30.06.2011 г.**

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на 26.05.2011 г. (номер на вписването 20110526144119) и оповестена пред обществеността по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация www.investor.bg на 29.05.2011 г., с което е изпълнено изискването на чл.223, ал.5 от Търговския закон (ТЗ) и чл.115, ал.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за наличието на период от 30 (тридесет) дни между датата на обявяване на поканата и датата на провеждането на заседанието.

Поканата за РГЗОСА и материалите по точките от дневния ред бяха представени пред компетентните лица – Комисия за финансов надзор (КФН) и Българска фондова борса – София АД (БФБ) на 29.05.2011 г. и бяха публикувани на сайта на дружеството www.prcbg.com на 29.05.2011 г., с което са изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗППЦК за представяне пред тези лица на поканата и писмените материали в 30 (тридесет) дневен срок преди датата на заседанието.

РГЗОСА бе свикано при следния дневен ред:

1. Одобряване на годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2010 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2010 г.”

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2010 г.

2. Одобряване на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2010 г. и на доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО;

Проект за решение: „ОСА приема доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2010 г. и приема ГФО на Дружеството за 2010 г.”

Приложени материали: доклад на „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2010 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2010 г.

3. Представяне отчета на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2010 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2010”

Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2010 г.

4. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2010 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2010 г. всички членове на СД”.

Приложени материали: Доклад на „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2010 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2010 г.

5. Вземане на решение относно разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2010 г.;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2010 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”

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 20.05.2011 г.

6. Предложение за избор на одитор за 2011 г.;

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2011 г. одиторско предприятие „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.”

7. Вземане на решение относно дължимите от Дружеството осигуровки за Членовете на Съвета на директорите. Вземане на решение за одобрение на платените на Членовете на Съвета на директорите възнаграждения за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. Вземане на решение за сключване на анекси към Договорите за управление с членовете на СД, касаещи възнаграждението им, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението.

Проект за решение: „ОСА реши Дружеството да заплаща осигуровки за Членовете на Съвета на директорите съгласно минималните осигурителни прагове, предвидени за длъжността им в Закона за бюджета на държавното обществено осигуряване за съответната година. Възнаграждението на Членовете на Съвета на директорите се запазва в размер на 250 (двеста и петдесет) лева на месец. ОСА взе решение за одобрение на изплатените възнаграждения на Членовете на Съвета на директорите през 2008, 2009 и 2010 г. ОСА взема решение за сключване на анекси към Договорите за управление с Членовете на СД, касаещи размера на тяхното възнаграждение, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението им.”

Приложени материали: Проект на анекс към договорите за управление с членовете на СД.

8. Вземане на решение за избор на Одитен комитет, определяне на състава му и възнаграждението на неговите членове.

Проект за решение: „ОСА взема решение за конституиране на нов орган на Дружеството – Одитен комитет. При спазване изискванията Закона за независимия финансов одит, ОСА определя функциите на Одитния комитет да се упражняват от Съвета на директорите, като неговите членове са членове и на Одитния комитет. ОСА определя за председател на Одитния комитет г-н Алекси Попов. За изпълнение на функциите и задълженията на Одитния комитет, неговите членове няма да получават допълнително възнаграждение, извън това, което получават като членове на Съвета на директорите.”

9. Вземане на решение за изменение и допълнение в Устава на Дружеството.

Проект за решение: „ОСА взема решение за следните изменения и допълнения в Устава на Дружеството:

добавяне на т.15 към чл.30 от Устава на Дружеството, със следната редакция:

1. Допълване на нова т.15 към чл.30: избира и освобождава членовете на Одитния комитет и определя техните възнаграждения;

2. Допълване на нови чл.48а и чл.48б със заглавие ОДИТЕН КОМИТЕТ, със следната редакция:

Чл.48а. (1) Одитния комитет се състои от трима членове, които се избират от Общото събрание, а техният мандат е със срок от пет години.

(2) За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани:

1. изпълнителни директори;
2. членове на управителни органи на юридическото лице;
3. лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.

(3) Поне един от членовете на Одитния комитет трябва да е независим от надзорния съвет и да има завършено висше образование със специалност счетоводство или финанси и да притежава най-малко 5 години професионален опит по счетоводство или одит.

(4) Функциите на одитния комитет могат да се осъществяват от Съвета на директорите при спазване на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

(5) В случаите по ал. 4 заседанията на органа, който осъществява функциите на одитен комитет, се ръководят от председател, който не е изпълнителен директор и е избран от общото събрание на акционерите.

Чл. 48б. (1) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;
2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството.

6. Дава препоръка за избор на регистриран одитор;

(2) Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Приложени материали: Проект за изменение и допълнение на Устава.

10. Разни;

Акционерът Ема Павлова Бонева - Симеонова беше представена на Общото събрание чрез пълномощника си Станислава Антонова Куюмджиева. В изпълнение на задължението си по чл.17, ал.4, т.6 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства, Дружеството уведоми КФН за представените чрез пълномощници акционери. Заявление по образец в тази връзка беше подадено в КФН на 04.07.2011 г.

РГЗОСА се проведе на **30.06.2011 г.** На заседанието беше представен **100 %** от капитала на Дружеството. На основание чл.231, ал.1 от ТЗ в дневния ред на заседанието беше включен допълнителен въпрос, а именно:

Вземане на решение от Общото събрание за приемане и одобрение на представената на заседанието Пазарна оценка на наемите относно собствените на Дружеството недвижими имоти, изготвена към 15.06.2011 г., както и вземане на решение от Общото събрание за съобразяване на наемните нива по действащите договори за наем с пазарните стойности на наемите, посочени в експертната оценка, изготвена към 15.06.2011 г.

Всички решения по точките от предвидения дневен ред, обявени в Поканата за свикване на РГЗОСА, 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 2010 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2010 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета. ГФО на Дружеството за 2010 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета бяха обявени в Търговския регистър на 08.07.2011 г.;
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2010 г.
- взеха решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2010 г.

• приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2010 г., изразяващ се в печалба, 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”;

- избрах одитор на Дружеството за 2011 г.
- взеха решение относно размера на осигуровките, заплащани на членовете на Съвета на директорите, одобриха изплатени им възнаграждения през 2008 г., 2009 г. и 2010 г., приеха решение за сключване на анекси към Договорите за управление на членовете на Съвета на

директорите, касаещи тяхното възнаграждение и задължението им за плащане на гаранция по чл.116в от ЗППЦК.

- Взеха решение за конституиране на нов орган на Дружеството – Одитен комитет и избраха неговите членове.

- приеха промяна в Устава на Дружество, касаещи Одитния комитет. Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение от **13.07.2011 г.** След одобрението на КФН измененият Устав на Дружеството беше обявен в Търговския регистър на **05.08.2011 г.**

Решението по допълнителната точка от дневния ред беше взето с мнозинство от 75.74 % от присъстващите акционери, с право на глас. Против приемането на решението гласуваха 24.46 % от акционерите, имащи право на глас. По допълнителния въпрос от дневния ред, акционерите взеха следното решение:

- Приемане и одобрение на представената на заседанието Пазарна оценка на наемите относно собствените на Дружеството недвижими имоти, изготвена към 15.06.2011 г., както и вземане на решение за съобразяване на наемните нива по действащите договори за наем с пазарните стойности на наемите, посочени в експертната оценка, изготвена към 15.06.2011 г.

3. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 30.06.2011 г. РГЗОСА на дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2010 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 582 845.20 (един милион петстотин осемдесет и две хиляди осемстотин четиридесет и пет цяло и двадесет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **1.203 лева**
- **нетен дивидент** на акция в размер на **1.142 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата **12.12.2011 г.**

ОСА взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на ЦД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилникът на ЦД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата вписани като акционери в регистрите на ЦД на 14 ден след деня на провеждане на заседанието на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата, т.е. към дата **14.07.2011 г.**

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ за взетото решение на 01.07.2011 г., а ЦД на 30.06.2011 г.

На свое заседание от **27.12.2011 г.** Съветът на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ взе решение да промени началната дата за изплащане на дивиденди на акционерите за 2010 г., от 12.12.2011 г. на 30.12.2011 г., като същата е съобразена с условията, определени в чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, а именно че публичното дружество следва да заплати дивиденди в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година. Изпълнителният директор на Дружеството, г-н Райчо Райчев изпрати уведомления до всички акционери в Дружеството, имащи право да получат дивиденди, с което ги уведоми за взетото решение, като същите не възразиха срещу него.

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, Дружеството уведоми компетентните органи за взетото решение, както следва: КФН на 28.12.2011 г., БФБ на 28.12.2011 г., а ЦД на 28.12.2011 г.

4. Залог на акции

На 20.06.2011 г., акционерите Райчо Георгиев Райчев, Алекси Младенов Попов, Тодор Христосков Рогачев, Константин Тодоров Попов и Елка Николова Каменова – Цанкова уведомиха дружеството, че са учредили особен залог върху част от собствените им акции от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ, както и върху вземанията си за дивиденди от Дружеството. Преди изплащане на дивиденди по заложените акции, Дружеството ще уведоми заложния кредитор в съответствие със законовите правила в тази връзка. Правото на глас по заложените акции се упражнява от акционерите, като това е изрично уговорено между акционерите и заложния кредитор.

5. Увеличение на капитала на Дружеството

На свое заседание от 26.10.2011 г. Съветът на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитал на дружеството с 1 504 280, 000 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и петдесет) лева, така, че същият да стане в общ размер на 14 666 780.00 (четиринадесет милиона шестстотин шестдесет и шест хиляди седемстотин и осемдесет), чрез издаването на нови 150 428 (сто и петдесет хиляди четиристотин двадесет и осем) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция.

Проспектът за увеличение на капитала бе внесен за одобрение в Комисията за финансов надзор на 02.11.2011 г., а с Писмо с изх. № РГ-05-1393-6 от 17.11.2011 г., Комисията за финансов надзор даде указания за корекции по внесения за одобрение Проспект за увеличение на капитала. На свое заседание от 28.11.2011 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ взе решение за изменение размера на увеличението на капитала на дружеството, за което е взето решение на 26.10.2011 г. СД реши капиталът да бъде увеличен с 1 196 590,00 (един милион сто деветдесет и шест хиляди петстотин и деветдесет) лева, вместо с 1 504 280.00 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и осемдесет) лева, какъвто размер бе предвиден в решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г, така, че същият да стане в общ размер на 14 359 090,00 (четиринадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева, чрез издаването на нови 119 659 (сто и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция.

С оглед дадените от Комисията за финансов надзор с Писмо с изх. № РГ-05-1393-6 от 17.11.2011 г., указания за корекции по внесения за одобрение Проспект за увеличение на капитала СД корегира Съотношение между издаваните “права” и една нова акция по начин, по който всеки акционер да може да закупи с правата си поне една акция от увеличението на капитала.

СД взе решение Съотношение между издаваните “права” и една нова акция да бъде както следва: право/акции - 11/1 (единадесет към една).

Останалите параметри и условия за извършване на увеличението приети с решение от 26.10.2011 г., останаха непроменени.

След като Обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД преработи и коригира Проспекта в съответствие с дадените от страна на КФН указания и съгласно взетите от СД решения за промяна в параметрите на увеличението на капитала, същият бе представен отново за одобрение в Комисията за финансов надзор на 29.11.2011 г.

С Писмо с изх. № РГ-05-1393-6 от 08.12.2011 г., КФН даде нови указания за корекции по проспекта. Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД отново преработи и коригира Проспекта, след което същият бе представен пред КФН.

С Писмо с изх. № РГ-05-1393-6 от 22.12.2011 г., КФН одобри Проспекта за увеличение на капитала на Дружеството.

На 31.01.2012 г. в КФН бе внесен финалният вариант на Проспекта,

Към настоящия момент се подготвят останалите необходими документи относно процедурата по увеличение на капитала, в това число публикуване на съобщения за началото на подписката пред ДВ и още един ежедневник и т.н.

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.

През отчетния период (01.10.2011 г. – 31.12.2011 г.) Дружеството 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 | 2396.33 |
| Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51 | |
| Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 | |
| Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5 | |
| 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 | 2396.33 |

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 | 93.78 |
| Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 | 93.20 |
| Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51 | 100 |
| Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 | 89.56 |

| | |
|---|-------|
| Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5 | 39.01 |
| Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 | 100 |
| КК, „Слънчев бряг” | 100 |
| Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах” | 60.65 |
| Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ) | 90 |

Към 31.12.2011 г. Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 214 214 (двеста и четиринадесет хиляди двеста и четиринадесет) 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 76.62 % (седемдесет и шест цяло и шестдесет и два процента).

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

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 2011 г.** Дружеството разполага с равностойността на 17 676.67 (седемнадесет хиляди шестотин седемдесет и шест цяло и шестдесет и седем стотни) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 9 389.94 (девет хиляди триста осемдесет и девет цяло и деветдесет и четири стотни) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2011 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 25 170 000 (двадесет и пет милиона сто и седемдесет хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 25 077 700 (двадесет и пет милиона и седемдесет и седем хиляди и седемстотин) лева.

Към **31 декември 2011 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 643 000 (три милиона шестотин четиридесет и три хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, както и текуща част на задължения по заеми в размер на 986 000 (деветстотин осемдесет и шест хиляди) лева.

Към **31 декември 2011 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. 3 424 000 (три милиона четиристотин двадесет и четири хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2011 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.

До края на годината, Дружеството планува да започне процедура по ново увеличение на капитала. Към настоящия момент са предприети първоначални действия в тази връзка.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2011 г. е печалба в размер на 832 000 (осемстотин тридесет и две хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми в размер на 2 222 441.78 (два милиона двеста двадесет и две хиляди четиристотин четиридесет и един цяло и седемдесет и осем стотни) лева.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 175 894 (сто седемдесет и пет хиляди осемстотин деветдесет и четири) лева. За месец декември 2011, приходът от наем, разпределен по обекти, е както следва:

| ОБЕКТ | ОБЩ НАЕМ ЛВ./ МЕСЕЦ без ДДС |
|---------------------------|--------------------------------|
| Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия” | 20 119.93 |
| Гр. Стара Загора | 4 058.88 |
| Гр. Благоевград | 4 207.72 |
| К.К. Слънчев Бряг | 1 138.68 |

| | |
|---|-------------------|
| Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер | 16 800.00 |
| Гр. София, бул. Цариградско шосе | 30 980.13 |
| Гр. София, ж.к. Дружба | 37 534.21 |
| Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център | 73 312.98 |
| Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах | 2 041.89 |
| ОБЩО | 190 194.42 |

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


На свое заседание от 12.12.2011 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ (ПРС) взе решение да бъдат подписани допълнителни споразумения с Кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099 (ПАНДА) и “Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 110545982 (ЛПМ), в качествата им на Продавачи по Нотариални актове за покупко – продажба на следните недвижими имоти:

- Нот. акт № 83, том II, рег. № 6641, дело 175/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 19, том СXXXIV), касаещ Недвижим имот в град София, бул. “Джеймс Баучер” № 51, представляващ магазин с площ от 1 336 (хиляда триста тридесет и шест) кв.м.;
- Нот. акт № 104, том II, рег. № 7090, дело 195/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 36, том СXLIX, д. № 41833/2008 г.), касаещ Урегулиран поземлен имот в ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков” № 12, с площ от 5 400 (пет хиляди и четиристотин) кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда, с обща площ от 4 496.32 (четири хиляди четиристотин деветдесет и шест цяло и тридесет и две стотни) кв.м.;
- Нот. акт № 103, том II, рег. № 7085, дело 194/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 35, том СXLIX, д. № 41831/2008 г.), касаещ Бизнес сграда, с площ от 4 700 (четири хиляди и седемстотин) кв.м., заедно със съответното право на строеж върху мястото, в което е построена сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе” № 139;
- Нот. акт № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/2008 г. на Нотариус Катерина Антонова - № 472 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Пловдив под акт № 35, том 64, д. № 15706/2008 г., касаещ 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 (четири хиляди петстотин тридесет и осем) кв.м., заедно с 15 (петнадесет) на брой самостоятелни обекта от изградената в имота сграда – търговско-административен център с търговско наименование „Аркадия”, представляващи складове, магазини и офиси, с обща площ от 3 957.92 (три хиляди деветстотин петдесет и седем цяло и деветдесет и две стотни) кв.м., находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48,
- Нот. акт № 69, том IX, рег. № 11374, дело 1059/2008 г. на Нотариус Нели Хаджикръстева - № 139 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Ловеч под акт № 47, том

29, касаещ Недвижим имот - Масивна Сграда – бивш градски универсален магазин, находяща се в гр. Ловеч, с административен адрес ул. „Търговска” № 45, реално обособена на площ от 6 968.58 кв.м., състояща се от: сутерен, първи етаж/партер и подколонно пространство, втори етаж, трети етаж и тераса, четвърти (тавански) етаж, представляващ УПИ VI (шест), съгласно действащия подробен устройствен план за регулация и застрояване на „Централна градска част”, град Ловеч,

Целта на допълнителните споразумения е определяне на приемлив за ПРС лихвен процент, приложим за периода от датата, следваща падежа на съответното задължение за плащане на продажната цена за прехвърлените недвижими имоти, съгласно Нотариалните актове, след изтичане на уговорения в тях срок от 24 месеца, до окончателното погасяване на задълженията. СД взе решение ПРС да заплати на ПАНДА/ЛПИМ като обезщетение за забавените плащания на продажната цена, лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет на сто) на годишна база върху неизплатената част от продажната цена за прехвърлените недвижими имоти, съгласно Нотариалните актове, за периода от датата, следваща падежа до окончателното заплащане на договорените суми.

В споразуменията са фиксирани и дължимите към дата 12.12.2011 г. суми, определени са периодите, за които същите са дължими, както и сроковете, в които ще бъдат заплатени.


(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)

