

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

**АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВОТО
СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

„ПИ АР СИ” АДСИЦ

ЗА ПЕРИОДА 01.01.2008 г.- 31.03.2008 г.

22 Април 2008 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 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 вписано в регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от 11 юли 2007 г. На 11.01.2008 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2008 г. – 31.03.2008г.

1. Вписване в регистъра на публичните дружества и регистрация на акциите на Дружеството за търговия на борсата

В резултат на успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството в края на 2007 г., със свое решение № 87 – ПД от 16 януари 2008 г. Комисията за финансов надзор (КФН) вписа Дружеството като публично във водения от нея Регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Със свое решение от 07.02.2008 г. „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) регистрира акциите на Дружеството на „Неофициален пазар на акции“, сегмент “А”, а считано от 11 февруари 2008 г. акциите бяха въведени за търговия.

С вписването на Дружеството като публично и регистрацията на акциите му за търговия на БФБ окончателно приключиха всички задължителни регистрационни процедури за Дружеството.

2. Назначаване на Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задължението си по чл.116г от ЗППЦК на 02.01.2008 г. Дружеството назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Директорът за връзки с инвеститорите има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на публичното дружество.

3. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

На свое заседание от 21.01.2008 г., Съветът на директорите на Дружеството прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

4. Увеличение на капитала

На свое заседание от 18.03.2008 г., Съветът на директорите на Дружеството взе решение за увеличение на капитала с 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева чрез издаване на нови 520 000 (петстотин и двадесет хиляди) обикновени акции с право на глас от същия клас, от който са и акциите на дружеството, записани при неговото учредяване и при задължителното първоначално увеличение на капитала. Новите акции ще бъдат с номинална и емисионна стойност от по 10 (десет) лева. За всяка една съществуваща акции ще бъдат издадени *права* по смисъла на § 1, т.3 от Допълнителната разпоредба към ЗППЦК, като всяко едно *право* ще дава право за записване на 8 (осем) акции от новата емисия.

Изработването на проспекта за увеличението на капитала, съобразно решението на Съвета на директорите на Дружеството, е възложено на Обслужващото дружество – „Пи Ар Ем“ ООД, като Съветът на директорите на Дружеството очаква проектът на проспекта да бъде представен за одобрение от компетентния орган – КФН до средата на месец май 2008 г.

Съветът на директорите на Дружеството очаква увеличението на капитала да приключи до края на месец август 2008 г.

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

5. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти

Към 31 март 2008 г. Дружеството не притежава недвижими имоти и затова информацията по чл.41, ал.2, т.5 във връзка с чл.41, ал.1, т.7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) не може да бъде предоставена.

През отчетния период Дружеството не е придобило недвижими имоти, респективно не е продавало недвижими имоти.

В точките от дневния ред за насроченото за 25 април 2008 г. редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите е включена и такава за вземане на решение от Общото събрание на акционерите за сключване на сделки – покупка на недвижими имоти, които попадат в приложното поле на чл.114 ЗППЦК.

В изпълнение на законовите изисквания, Съветът на директорите на Дружеството е изготвил и предоставил на акционерите като част от материалите за заседанието на Общото събрание, мотивиран писмен доклад по чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността и условията на предложените сделки.

Предложението на Съвета на директорите на Дружеството е за закупуване на следните недвижими имоти:

Адрес	РЗП	Вид	Оценка на справедливата пазарна стойност (в лева, без ДДС)
София, ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12	4729.19 кв.м.	Административно-търговски комплекс – офиси, складове, магазини	1 800 00
София, бул. Цариградско шосе 139	6 873.2 кв.м.	Административно-търговски комплекс – офиси, складове, магазини	земя - 366 300 сграда стар корпус- 2 587 000 сграда нов корпус – 1 806 000
София, бул. Джеймс Баучер № 51	1336 кв.м.	Магазин	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506 000
София, бул. Цариградско шосе	Парцел - 290 кв.м.	Парцел	63 800
Пловдив, бул. Санкт Петербург № 148	3319.10 кв.м.	Административно-търговски комплекс – офиси, складове, магазини	земя - 262 000 сграда - 2 110 000
Варна, бул. Ян Палах № 10	789.60 кв.м.	Магазин и склад	земя - 410 500 сграда - 605700
Благоевград, бул. Св.Св. Кирил и Методий	564 кв.м.	Магазин и склад	право на строеж - 88 600 сграда - 484000
Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	право на строеж - 75 000 сграда - 450000
КК Слънчев бряг	48.45 кв.м.	Магазини	211 000

Ако Общото събрание на акционерите одобри предложените сделки, Дружеството ще закупи недвижимите имоти през второто и третото тримесечие на 2008 г.

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

Значение за дейността на Дружеството през 2008 г. ще има вземането/респективно невземането на решение от Общото събрание на акционерите относно закупуването на предложените от Съвета на директорите недвижими имоти. В случай, че Общото събрание на акционерите одобри всички или по-голяма част от предложените сделки, то Дружеството ще закупи одобрените недвижими имоти и ще започна да акумулира приходи от отдаването им под наем, тъй като към днешна дата, по информация от собствениците на имотите, същите са заети на 100 %. В случай, че Общото събрание на акционерите не одобри нито една от предложените сделки или одобри малка част

от тях, Дружеството ще бъде принудено да търси други подходящи недвижими имоти за реализиране на инвестиционните цели.

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, увеличение на цените на строителството)
- Повишаване на застрахователните премии
- Забава пир придобиването на имоти
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние
- рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими 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
- Риск от забавен икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 март 2008 г. Дружеството разполага с равностойността на 1 066 000 (един милион и шестдесет и шест хиляди) лева по сметки в банката-депозитар и 6 000 (шест хиляди) лева в брой на каса. Така описаните суми са формирани от капитала на Дружеството, който е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет) лева и постъпилите в Дружеството в началото на януари 2008 г. 450 000 (четиристотин петдесет хиляди) лева от продажбата на правата за записване на акции от задължителното първоначално увеличение на капитала.

Към 31 март 2008г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 000 (хиляда) лева, формирани от начислени, но неизплатени към 31 март задължения към персонала.

Дружеството няма задължения към банки.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Капиталът на Дружеството е в размер на 650 000 (шестстотин петдесет хиляди) лева и е изцяло внесен, като за момента е напълно достатъчен за поддържане на дейността на Дружеството.

В случай, че увеличението на капитала на Дружеството, съгласно взетото от Съвета на директорите решение от 18.03.2008 г., бъде успешно проведено и всички акции от новата емисия бъдат записани и заплатени, капиталът на Дружеството може да се увеличи до 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева.

С оглед решенията, които могат да бъдат взети от Общото събрание на акционерите на Дружеството на редовното годишно заседание, насрочено за 25 април 2008 г. относно сключването на сделки – покупка на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК и с оглед постигнатите договорености със собствениците на тези имоти, Дружеството може да предприеме второ увеличение на капитала до края на 2008 г.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за отчетния период е загуба в размер на 28 000 (двадесет и осем хиляди) лева, която е формирана в резултат на направените разходи за задължителните регистрации на Дружеството и първоначалното увеличение на капитала, както и разходи за услуги предоставени от обслужващото дружество “ПИ АР ЕМ” ООД.

През отчетния период, Дружеството не е реализирало приходи от основната си дейност си, тъй като не е придобило недвижими имоти. Има реализирани само 9 000 (девет хиляди) лева приходи от лихви.

Няма важни събития, настъпили след 31 март 2008г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период, Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Промени в счетоводната политика

През отчетния период 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, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, 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 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.12.2007 г.) е, както следва:

Акционер	% участие 31.12.2007 г.	Бр. акции 31.12.2007 г.	% участие 31.03.2008 г.	Бр.акции 31.03.2008 г.
БАКБ АД	23.08 %	15 000	23.08 %	15 000
Алекси Попов	24.62 %	16 000	24.62 %	16 000
Райчо Райчев	20.00 %	13 000	20.00 %	13 000
Ема Бонева	20.00 %	13 000	20.00 %	13 000
Тодор Рогачев	7.69 %	5000	7.69 %	5000

Видно от таблицата, през отчетния период не е настъпвала промяна в броя на притежаваните от акционерите акции.

6. Акции, притежавани от управителни и контролни органи

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – Съвета на директорите, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.12.2007 г.) е, както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2007 г.	Бр. акции 31.12.2007 г.	% участие 31.03.2008 г.	Бр.акции 31.03.2008 г.
Алекси Попов	24.62 %	16 000	24.62 %	16 000
Райчо Райчев	20.00 %	13 000	20.00 %	13 000

Видно от таблицата, през отчетния период не е настъпвала промяна в броя на притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции.

7. Висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

За отчетния период, от и срещу Дружеството няма образувани, водени и/или прекратени съдебни, административни или арбитражни производства.

8. Отпуснати заеми, предоставени гаранции или поети задължения

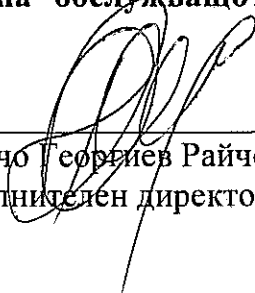
През отчетния период, Дружеството не е отпускало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към трети лица, в това число към свързани лица.

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.

„Пи Ар Си” АДСИЦ не притежава дялове от капитала на обслужващото дружество.





(Райчо Георгиев Райчев
Изпълнителен директор)