



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2015 г. - 31.03.2015 г. –
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2015 Г.**

24 април 2015 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 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 01.01.2015 г. - 31.03.2015 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец **март 2015 г.**, Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На 30.03.2015 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 2014 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

Отчетният период не е провеждана процедура по увеличение на капитала.

4. 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 Дружеството не е придобивало и/или продавало недвижими имоти.

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	3276
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	818,08
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус	0
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	441
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	772,08
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	0
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	1472,09
КК, „Слънчев бряг”	0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	0
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	912,27
ОБЩО	7691,52

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	84.07
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	84
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 нов корпус	70.75
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	79
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)	79.66
	89.75

За отчетния период (към 31.03.2015 г.) Дружеството има непогасени вземания от наеми и други на обща стойност 113 000(сто и тринадесет 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 89.75 % (осемдесет и девет цяло и седемдесет и пет стотни процента).

2. Относителният дял на просроченото вземане, като за просрочени се считат всички забавени плащания с повече от 15 (петнадесет) дни от падежа на фактурата спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори е 0 % (нула процента) или сума в общ размер на 0 (нула) лева.

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 и икономическа обстановка в страната;
- Повишаване на застрахователните премии
- 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 2015 г.** Дружеството разполага с равностойността на 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 3 000 (три хиляди) лева в брой на каса.

Към **31 март 2015 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 27 208 000 (двадесет и седем милиона двеста и осем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 27 166 00 (двадесет и седем милиона сто шестдесет и шест хиляди) лева.

Към 31 март 2015 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 2 050 000 (два милиона и петдесет хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, текуща част от дългосрочен банков заем и получени аванси.

Към **31 март 2015 г.** Дружеството има задължения към:

- „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева.

- „Уникредит Булбанк“ АД във връзка с Договор за комбиниран банков кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 275 000 (два милиона двеста седемдесет и пет хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 март 2015 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева и е изцяло внесен.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **януари - март 2015 г.** е печалба в размер на 301 000 (триста и една хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 523 000 (петстотин двадесет и три хиляди) лева.

Към **31 март 2015 г.** общият финансов резултат от дейността на Дружеството представлява текуща печалба в размер на 301 000 (триста и една хиляди) лева и неразпределена печалба от предходната година в размер на 1 028 000.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 175 067 (сто седемдесет и пет хиляди и шестдесет и седем) лева.

За месец **март 2015 г.**, приходът от наем разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	18257
Гр. Стара Загора	4059
Гр. Благоевград	4782
К.К. Слънчев Бряг	966
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16800
Гр. София, бул. Цариградско шосе	32264
Гр. София, бул. Цариградско шосе – нов корпус	9212
Гр. София, ж.к. Дружба	31762
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	54772
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах“	3342
ОБЩО	175582

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.



Пи Ар Си АДСИЦ



(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)