



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

**„Пи Ар Си” АДСИЦ**

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2012 г.- 31.03.2012 г. - ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 г.**

27 април 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  
01.01.2012 г. - 31.03.2012 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ****1. Годишен доклад за дейността на Дружеството**

През месец **март 2012 г.**, Съветът на директорите изготви и в последствие обяви по предвидения ред годишния доклад за дейността на Дружеството. 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](http://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 2011 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 общо събрание на акционерите.

**3. Увеличение на капитала на Дружеството**

В края на 2011 г. беше предприета процедура за увеличаване на капитала на Дружеството 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 (четирнадесет 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, като съотношение между издаваните "права" и една нова акция е: право/акции - 11/1 (единадесет към една).

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 стартирането на процедурата по увеличение на капитала, в това число публикуване на съобщения за началото на подписката пред ДВ и още един ежедневник и т.н.

#### **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, предмет на този доклад, Дружеството **не е** закупувало нови активи (недвижими имоти), както и не е извършвало разпореждане с вече придобити активи.

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

Адрес	Стойност в лева
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	1 020.64 лв.
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2 980.96 лв.
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	2 260.00 лв.
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)	
<b>ОБЩО</b>	<b>6 261.60 лв.</b>

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 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”	92.41 %
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	86.21 %
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	79.70 %

Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100.00 %
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	84.29 %
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100.00 %
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100.00 %
КК, „Слънчев бряг”	100.00 %
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	60.56 %
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	97.50 %

За периода Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 203 744 (двеста и три хиляди седемстотин четиридесет и четири) 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 90.07 % (деветдесет цяло, нула седем процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени с над 15 (петнадесет) 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
- 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 март 2012 г.** Дружеството разполага с равностойността на 15 347.00 (петнадесет хиляди триста четиридесет и седем) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 4 703.00 (четири хиляди седемстотин и три) лева в брой на каса.

Към **31 март 2012 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 25 168 000 лева (двадесет и пет милиона сто шестдесет и осем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 25 077 700 лева (двадесет и пет милиона и седемдесет и седем хиляди и седемстотин) лева.

Към **31 март 2012 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, текуща част на задължения по заеми.

Към **31 март 2012 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 3 173 000 (три милиона сто седемдесет и три хиляди) лева.

## КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 март 2012 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 за периода **януари - март 2012 г.** е печалба в размер на 341 382 (триста четиридесет и една хиляди триста осемдесет и два) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми в размер на 553 775 (петстотин петдесет и три хиляди седемстотин седемдесет и пет) лева.

За месец март 2012, приходът от наем разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./ МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	20 645
Гр. Стара Загора	6 725
Гр. Благоевград	2 900
К.К. Слънчев Бряг	1 138
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 800
Гр. София, бул. Цариградско шосе	31 293
Гр. София, ж.к. Дружба	34 289
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	68 779
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	2 041
<b>ОБЩО</b>	<b>184 610</b>

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

С протокол от 12.12.2011 г от заседание. на Съвета на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, бе взето решение да бъде подписано допълнително споразумение с “Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 110545982 (ЛПМ), в качеството му на Продавач по Нотариален акт за покупко – продажба на следния недвижим имот:

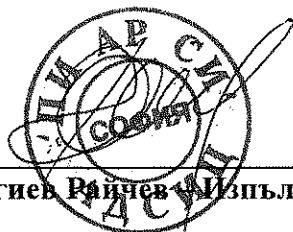
- Нот. акт № 69, том IX, рег. № 11374, дело 1059/2008 г. на Нотариус Нели Хаджикръстева - № 139 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Ловеч под акт № 47, том 29, касаещ Недвижим имот - Масивна Сграда – бивш градски универсален магазин, находяща се в гр. Ловеч, с административен адрес ул. „Търговска” № 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 допълнителното споразумение, което беше подписано на 10.02.2012 г., е определяне на приемлив за ПРС лихвен процент, приложим за периода от датата, следваща падежа на съответното задължение за плащане на продажната цена за прехвърления недвижим имот, съгласно Нотариалния акт, след изтичане на уговорения в него срок от 24 месеца, до окончателното погасяване на задълженията.

СД взе решение ПРС да заплати като обезщетение за забавените плащания на продажната цена на ЛПМ лихва в размер на 6 % (шест на сто) на годишна база върху неизплатената част от продажната цена за прехвърления недвижим имот, съгласно Нотариалния акт, за периода от датата, следваща падежа до окончателното заплащане на договорената сума.

В подписаното споразумение е фиксирана дължимата сума, определен е периодът, за който същата се дължи, както и сроковете, в които ще бъде заплатена.

През отчетния период Дружеството не е сключвало други сделки със свързани лица, освен посочените по – горе, в т.ч. не са отправяни предложения за сключване на други такива сделки, както и не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.



(Райчо Георгиев Райнев, Изпълнителен директор)