



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.10.2013 Г. - 31.12.2013 Г. –
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 Г.**

(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2013 Г.)

28 януари 2014 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, проведено 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
01.10.2013 г. - 31.12.2013 г. – ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ
(с натрупване от началото на 2013 г.)**

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството през 2012 г.

Годишният доклад за дейността на Дружеството бе обявен в срок и по предвидения в закона ред пред съответните компетентни органи. Подробна информация е предоставена в предходните междинни доклади.

2. Междинен доклад за дейността на Дружеството за предходни тримесечия на 2013 г.

Информация за междинния доклад за дейността на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2013 г. е посочена в предходните междинни доклади.

През месец октомври 2013 г., Съветът на директорите (СД) изготви и обяви по предвидения в закона ред междинния доклад за дейността на Дружеството през третото тримесечие на 2013 г. На 29.10.2013 г., докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register (№ 10-05-25244), както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса” АД ХЗ (№ 7287/29.10.2013 г.), както и бе оповестен пред обществеността чрез медията за финансова информация - www.investor.bg.

3. Свикване и провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА)

На **15.05.2013** г. СД на Дружеството взе решение за свикване на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (РГЗОСА) и насрочи същото за **28.06.2013** г.

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на 22.05.2013 г. (номер на вписването 20130522103612) и оповестена пред обществеността по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация www.investor.bg на 18.05.2013 г., с което бе изпълнено изискването на чл.223, ал.5 от Търговския закон (ТЗ) и чл.115, ал.4 от ЗППЦК за наличието на период от 30 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 – КФН и Българска фондова борса – София АД (БФБ) на 18.05.2013 г. и публикувани на сайта на Дружеството, с което бяха изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗППЦК за представяне пред тези лица на поканата и писмените материали в 30 дневен срок преди датата на заседанието.

РГЗОСА бе свикано при следния дневен ред, съгласно предварително обявената в ТР и оповестената пред обществеността чрез медията за финансова информация www.investor.bg, покана, със следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.

2. Приемане на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2012 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 2012 г. и приема ГФО на Дружеството за 2012 г.“

Приложени материали: доклад на специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД, с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2012 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2012 г.

3. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите (СД) за дейността им през 2012 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2012 г.“

Приложени материали: доклад на специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД, с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2012 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2012 г.

4. Приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2012“

Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2012 г.

5. Вземане на решение относно разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2012 г.“

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

6. Приемане отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012”

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет за 2012 г.

7. Избор на одитор за 2013 г.;

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2013 г. специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп” ООД с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151.”

Приложен материал: Доклад на одитния комитет за 2012 г.

8. Вземане на решение за увеличаване капитала на Дружеството;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за увеличение на капитала на Дружеството съгласно подробно описаните в протокола от заседание на СД параметри”

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

9. Изменение възнаграждението на членовете на Съвета на директорите;

Проект за решение: ОСА приема предложението на СД за изменение на възнаграждението на членовете на СД, съгласно подробно описаните в протокола от заседание на СД параметри.

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

10. Приемане на Политика за определяне на възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на дружеството:

Проект за решение: „ОСА приема изготвената от СД политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на Дружеството“.

Приложени материали: Политика на „Пи Ар Си” АДСИЦ за определяне на възнагражденията на членовете на СД.

11. Изменение на чл.46 от Устава на Дружеството;

Проект за решение: „ОСА изменя чл.46 от устава на Дружеството съгласно предложението на СД.

Приложени материали: Проект на изменен Устав на Дружеството.

12. Вземане на решение за закупуване на недвижими имоти в гр. София, при реда и условията, описани в мотивирания доклад по чл.114а от ЗППЦК;

Проект за решение: „ОСА взема решение за закупуване на недвижими имоти в гр. София, при реда, условията и параметрите, подробно описани в мотивиран доклад по чл.114а от ЗППЦК;

Приложени материали: Мотивиран доклад по чл.114а от ЗППЦК; оценка за пазарната стойност на имотите, изготвена от независим лицензиран експерт-оценител.

13. Вземане на решение за сключване на Договор за инвестиционен банков кредит за закупуване на недвижими имоти, съгласно реда и условията, описани в мотивиран доклад на СД;

Проект за решение: ОСА взема решение за сключване на Договор за инвестиционен банков кредит с цел закупуване на недвижими имоти съгласно реда и условията, подробно описани в мотивиран доклад на СД.

Приложени материали: Мотивиран доклад на СД.

14. Вземане на решение за сключване на сделки - договори за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Проект за решение: ОСА взема решение Дружеството да сключи договори за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Приложени материали: Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, оценка на пазарната стойност на наема, изготвена от независим лицензиран експерт-оценител.

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 КФН и за подлежащите на вписване обстоятелства, Дружеството уведоми КФН за представените чрез пълномощници акционери. Заявление по образец, както и екземпляри от всички пълномощни в тази връзка беше подадено в КФН на 01.07.2013 г.

На РГЗОСА бяха представени всички акционери в Дружеството, имащи право на глас на основание чл.115б, ал.1 от ЗППЦК. От пълномощници се представляваха следните акционери:

1. Ема Павлова Бонева - Симеонова, притежаваща 321 904 акции с право на глас;
2. Алекси Младенов Попов, притежаващ 426 433;
3. Константин Тодоров Попов, притежаващ 74 269;

Акционерът Кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099, притежаваща 12 000 акции с право на глас се представляваше от законния си представител – Председателя Елка Каменова – Цанкова.

Всички решения по точките от дневния 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.

Акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова гладува „Въздържал се“ по т.10 – относно приемане на Политика за определяне на възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на дружеството и по т.11 – относно приемането на изменение на чл.46 от Устава на Дружеството.

Акционерите взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- взеха решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2012 г.
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2012 г.
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2012 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”;
- приеха отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012 г.;
- избраха одитор на Дружеството за 2013 г. в съответствие с отправената препоръка от Одитния комитет;
- взеха решение за увеличение на капитала на дружеството с 2 051 300 лева, чрез издаване на нови 205 130 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас;
- приеха промяна на възнагражденията на членовете на СД, както следва:

√ максимална месечна заплата за изпълнителния директор на дружеството – до 15 минимални работни заплати за страната;

√ максимална месечна заплата за член на СД – до 10 минимални работни заплати;

√ 13-та заплата за членовете на СД – в общ максимален размер за всички членове на СД до 0.5 % от стойността на активите по баланса на дружеството съгласно одитирания годишен финансов отчет;

√ Овластиха СД да взема решения за конкретния размер на месечните заплати и на 13-тата заплата в рамките на така определените граници и при спазване на чл.46 от Устава на Дружеството.

- приеха изготвената от СД Политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на дружеството, като от политиката отпаднаха първоначално предложените от СД разпоредби на чл.5 от раздел III и чл. 2 от раздел IV.

- приеха предложението на СД за изменение на Устава на дружеството като чл. 46 придоби следната редакция: чл. 46 (*изм. с решение на ОСА на 28.06.2013 г.*) „Общото събрание определя годишно възнаграждение на членовете на СД, което не може да надхвърля 0.5 % (нула цяло и пет десети процента) от стойността на активите по баланса на дружеството към края на предходната година за един член”.

- приеха нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на недвижими имоти, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК, а именно:

недвижим имот	пазарна оценка (в лева, без ДДС)
гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 2220 м ²	521 000 (петстотин двадесет и една хиляди) лева
гр. София, бул. Цариградско шосе – сграда нов корпус	2 206 000 (два милиона двеста и шест хиляди) лева
гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 290 м ²	68 000 (шестдесет и осем хиляди) лева

- взеха решение за сключване на договор за инвестиционен банков кредит за закупуване на недвижими имоти, съгласно реда и условията, описани в мотивиран доклад на СД. Основните параметри на инвестиционния банков кредит и респективно обезпечаването на същия са:

1.1. Банка – кредитор - „УниКредит Булбанк“ АД

1.2. Размер на кредита – до 3 350 000.00 лв.

1.3. Срок за погасяване – 47 месеца

1.4. Лихва: до 6 % годишно

1.5. Обезпечение – ипотека върху имотите, закупени с кредита, залог на вземания от договори за наеми, поръчителство от трето лице.

- взеха решение за сключване на сделки - договор за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Част от недвижимите имоти, чието закупуване се гласува на РГЗОСА, към настоящия момент се ползват ти ще продължат да се ползват от досегашния собственик – продавач Кооперация „Панда”, явяваща се заинтересувано лице по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, като за целта ще бъде сключен договор за наем.

Допълнителни въпроси към дневния ред не бяха включени и обсъждани.

След провеждане на РГЗОСА на 28.06.2013 г. всички компетентни органи бяха уведомени за взетите решения, както следва:

Протоколът от редовно ОСА за 2013 г., заедно със списъка на присъстващите акционери и Годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г. бяха публикувани пред КФН (вх.№ РГ-10-05-15529), ЦД (вх. № 02-2013-4740 от 02.07.2013 г.), БФБ (вх.№ 4926 от 02.07.2013 г.) и ТР.

4. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 28.06.2013 г. РГЗОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2012 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 1 436 267.18 лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- брутен дивидент на акция в размер на 1.00 лева;
- нетен дивидент на акция в размер на 0.95 лева.

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата 16.12.2013 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.

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, на 01.07.2013 г. Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ и ЦД за взетото решение.

На 21.12.2013 г. сума в размер на 1 436 267.18 лева беше изплатена като дивидент между акционерите на Дружеството.

5. Увеличение на капитала на Дружеството

На **23 ноември 2012 г.** стартира процедурата за увеличаване на капитала на Дружеството, съгласно одобрения от КФН с Решение № 777-Е/21.12.2011 г. проспект. Процедурата приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на **11.01.2013 г.**

Новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 101 – Е от **08.02.2013 г.** на КФН. Във връзка с горното на **06.03.2013 г.** наведено заседание на Съвета на Директорите на БФБ – София АД бе взето решение за допускане до търговия на Алтернативен пазар, сегмент последваща емисия акции.

В резултат на успешно приключилата процедура капиталът на Дружеството бе увеличен от 13 162 500 лв. на 14 359 090,00 лв., чрез издаване на нови 119 659 броя акции, с номинална стойност 10 лева.

На провело се на 28.06.2013 г. РГЗОСА на дружеството акционерите взеха решение за увеличение на капитала на дружеството с 2 051 300 лева, чрез издаване на нови 205 130 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас.

На 24.09.2013 г. „Пи Ар Си” АДСИЦ внесе в Комисията за финансов надзор (КФН) Заявление за потвърждаване на проспекта за първично публично предлагане на акции и приложени документи.

На 08.10.2013 г. „Пи Ар Си” АДСИЦ получи Уведомление от КФН за отстраняване на непълноти и/или несъответствия на проспекта със ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му в едномесечен срок от получаване на уведомлението.

В посочения срок беше внесен в КФН коригирания проспект за първично публично предлагане на акции, издадени от „Пи Ар Си” АДСИЦ.

С Решение № 864 – Е от 15.11.2013 г. КФН одобри проспекта за първично публично предлагане на емисия ценни книжа.

Процедурата по увеличение на капитала на дружеството приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на 20.12.2013 г.

6. 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).

При спазване разпоредбите на чл.114 от ЗППЦК с решение на Съвета на директорите на Дружеството бе взето решение за продажбата на един от секюритизираните недвижими имоти: На **15.01.2013 г.** бе сключен Договор за покупко – продажба (нотариален акт) на следния недвижим имот: Поземлен имот, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот Едноетажна промишлена сграда, находящ се в гр. Сливен, по силата на който Дружеството продаде описания имот за сумата от 815 200 лева. Изплащането на продажната цена е договорено с купувача – „ФУРНИТ” ООД, с ЕИК 131283921 по следния начин:

- 515 200 лв., без ДДС, изплатени преди датата на подписването на нотариалния акт;
- 300 000 лв., без ДДС, ще бъдат изплатени на 20 равни месечни вноски, всяка от по 15 000 лева, дължими до 20 число на всеки календарен месец, считано от месец януари 2013 г;

За обезпечаване на остатъка от продажната цена в размер на 300 000 лева, без включен данък добавена стойност, който ще се изплаща за период от 20 месеца, в полза на продавача „Пи Ар Си” АДСИЦ е вписана законна ипотека върху недвижимия имот.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад купувачът по цитираната сделка стриктно спазва графика на плащане.

През отчетния период от 01.10.2013 г. до 31.12.2013 г., предмет на този доклад, Дружеството е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти както следва:

Адрес	Стойност в лева
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	1141.88
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2305.46
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	190.48
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	3637.82

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството продължи да експлоатира притежаваните 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	78.85
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	82
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	80.75
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)	81.32

За отчетния период (към 31.12.2013 г.) Дружеството има непогасени вземания от наеми на стойност 146 000 (сто четиридесет и шест 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 91.55 % (деветдесет и едно цяло и петдесет и пет стотни процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени над 15 дни наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 2.21 % (две цяло двадесет и един 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
- 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 обстановка в страната;
- 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 2013 г.** Дружеството разполага с равностойността на 46 000 (четиридесет и шест хиляди) лева по разплащателни и 3000 (три хиляди) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 24 443 000 (двадесет и четири милиона четиристотин четиридесет и три хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 24 401 000 (двадесет и четири милиона четиристотин и една хиляди) лева.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 231000 (едни милион двеста тридесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи и краткосрочна част на банков заем.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 1 503 000 (един милион петстотин и три хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2013 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.

Процедурата по увеличаване на капитала на Дружеството от 14 359 090 лв. на 16 410 390 лева, приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на **20.12.2013 г.**

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода – **октомври - декември 2013 г.** е печалба в размер на 858 000 (осемстотин петдесет и осем хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други, както и отразената положителна преоценка на инвестиционните имоти в размер на 573 000 (петстотин седемдесет и три хиляди) лева и отрицателна обезценка на инвестиционните имоти на стойност 2 000 (две хиляди) лева. Подробна информация за преоценката на всеки един от имотите е поместена в поясненията в настоящия финансов отчет.

Към **31 декември 2013 г.** общият финансов резултат от дейността на Дружеството с натрупване представлява печалба в размер на 1 768 000 (един милион седемстотин шестдесет и осем хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други, както и отразената положителна преоценка на инвестиционните имоти в размер на 573 000 (петстотин седемдесет и три хиляди) лева и отрицателна обезценка на инвестиционните имоти на стойност 2 000 (две хиляди) лева.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 163 000 (сто шестдесет и три хиляди) лева.

За месец **декември 2013 г.**, приходът от наем разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	17 000
Гр. Стара Загора	4000
Гр. Благоевград	5000
К.К. Слънчев Бряг	1000
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	17000
Гр. София, бул. Цариградско шосе	31000
Гр. София, ж.к. Дружба	34000
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	45000
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3300
ОБЩО	157000

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.



(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)

