



www.prcbg.com

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

„ПИ АР СИ” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 30.09.2008 г.- 31.12.2008 г.
ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2008 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2008 Г.)**

27 януари 2009 г.



www.prcbg.com

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, 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 при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).



www.prcbg.com

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД
30.09.2008 г. - 31.12.2008 г. – ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ
(с натрупване от началото на 2008 г.)

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 февруари 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 ЗППЗК, на 02 януари 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 прокуррист на публично дружество.

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

На свое заседание от 21 януари 2008 г., Съветът на директорите (СД) на Дружеството прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

4. Увеличение на капитала

На свое заседание от 18 март 2008 г., СД на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с чл.196 от Търговския закон (ТЗ), 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



www.prcbg.com

същия клас, от който са и акциите на дружеството, записани при неговото учредяване и при задължителното първоначално увеличение на капитала. Новите акции са с номинална и емисионна стойност от по 10 (десет) лева.

На **22 май 2007 г.**, в изпълнение на законовите изисквания, Дружеството представи на КФН за одобрение проспекта за увеличението на капитала.

На **09 юли 2008 г.**, със свое Решение № 732-Е КФН одобри проспекта за увеличението на капитала.

Подписката за увеличението на капитала приключи успешно на **13 август 2008 г.**, след което бяха подадени необходимите уведомления, заявления и документи до съответните компетентни органи – КФН, „Централен депозитар” АД (ЦД), Търговски регистър (ТР), БФБ.

На **18 август 2008 г.**, в Търговския регистър при Агенцията по вписванията беше вписано увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева.

На **02 септември 2008**, със свое решение № 1145-Е, КФН вписа в Регистъра на публичните дружества емисията акции от увеличението на капитала.

На **19 септември 2008 г.**, на свое заседание, Съветът на директорите на БФБ по Протокол № 29 взе решение за допускане до търговия на „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел” емисията акции от увеличението на капитала. Датата на въвеждане за търговия на БФБ бе **30 септември 2008 г.**

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

На свое заседание от **11 септември 2008 г.**, СД на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с чл.196 от Търговския закон (ТЗ), взе решение за ново (второ по ред след задължителното първоначално) увеличение на капитала с 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) обикновени акции с право на глас от същия клас, от който са и акциите на Дружеството, записани при неговото учредяване, при задължителното първоначално увеличение на капитала и при първото (след задължителното първоначално) увеличение на капитала. Новите акции са с номинална и емисионна стойност от по 10 (десет) лева. За всяка една съществуваща акция се издават *права* по смисъла на §1, т.3 от Допълнителната разпоредба към ЗППЦК, като всяко едно *право* дава право за записване на една акция от новата емисия. В резултат на това второ увеличение, капиталът на Дружеството ще стане 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, разпределен в 1 170 000 (един милион сто и седемдесет



www.prcbg.com

хиляди) акции, с номинална стойност 10 (десет) лева за акция. Изготвянето на проспекта за публично предлагане на акции е възложено на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД. Проспектът бе внесен за одобрение в КФН на 17.11.2008 г.

На 15 декември 2008 г., със свое Решение № 1582 - Е КФН одобри проспекта за увеличението на капитала.

Подписката за увеличението на капитала приключи успешно след отчетния период, предмет на този доклад - на 26.01.2009 г., след което бяха подадени необходимите уведомления, заявления и документи до съответните компетентни органи – КФН, „Централен депозитар“ АД (ЦД), Търговски регистър (ТР), „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) за регистрация на увеличението на капитала.

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

Дружеството планува провеждане на ново увеличение на капитала през първото или второто тримесечие на 2009 г.

5. Общи събрания на акционерите

На 25 април 2008 г. беше проведено редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На заседанието беше представен 100 % (сто процента) от капитала на Дружеството и всички решения 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 2007 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2007 г., изразяващ се в загуба, която да бъде покрита през следващите година;
- избраха одитор на Дружеството за 2008 г.
- освободиха от отговорност членовете на СД за дейността им през 2007 г.
- приеха промени в Устава на Дружеството (описани подробно в т.6 по-долу в настоящия доклад)
- одобриха сключването на сделки, попадащи в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК - договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договори за отдаването им под наем.



www.prcbg.com

На 17 декември 2008 г. беше проведено извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На заседанието беше представен 100 % (сто процента) от капитала на Дружеството и всички решения бяха приети с единодушие от присъстващите и имащи право на глас по съответните точки от дневния ред.

Акционерите взеха следното решение:

- одобриха сключването на сделки, попадащи в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК - договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договори за отдаването под наем на активи на Дружеството

6. Промяна в Устава на Дружеството

Приетите от Общото събрание на акционерите промени в Устава на Дружеството се изразяват в следното:

- актуализиране на капитала на Дружеството с оглед успешното приключване на първоначалното задължително увеличение на капитала, в резултат на което капиталът беше увеличен от 500 000 лева (при регистрацията) на 650 000 лева;

- прецизиране на текста относно определянето на възнаграждението на Обслужващото дружество, като се уточни, че това става по решение на СД в рамките на определените в Устава ограничения за максималния размер на възнаграждението;

- коригиране на текстовете относно прекратяване дейността на Дружеството, съобразно писмените указания на КФН, дадени във връзка с одобряването на проспекта за първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството.

Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение № 546 – ДСИЦ от 26 май 2008 г.

Промяна в Устава на Дружеството настъпи по право и в резултат на успешното приключване на първото (след задължителното първоначално) увеличение на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева. Промяна в Устава на Дружеството ще настъпи по право и в резултат на успешното приключване на последващото увеличение на капитала от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева.

7. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти и друга информация по чл.41 от Наредба № 2

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в гр. Сливен, кв. „Промислена зона”, представляващ терен (земя) с площ от 2 474 кв.м. и сграда със застроена площ от 2 161 кв.м., с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот.акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя



www.prcbg.com

Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.).

Закупеният имот е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение и е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции. Дружеството планува да реновира и обнови имота като превърне същия в модерен цех за производство и търговия с мебели и да го отдаде под наем на наемател, осъществяващ такава дейност. За целта е сключен договор с архитект-проектант за изработката на проект за преустройство и ремонт на помещението, като срокът за предаване на проекта изтича след отчетния период, предмет на настоящия доклад. По предварителни изчисления на Дружеството, очакваните допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането в експлоатация на имота ще бъдат в размер на около 600 000 лева, като конкретните ремонтни дейности и подобрения ще бъдат извършени в съответствие с изработения и одобрен от Дружеството проект и с евентуални допълнителни изисквания на наемателя.

Към 31 декември 2008 г. имотът не е отдаден под наем и в него не са извършвани ремонтни дейности и подобрения.

На своите заседания от **25 април 2008 г.** и от **17 декември 2008 г.**, Общото събрание на акционерите взе решение Дружеството да сключи сделки – покупка на недвижими имоти, които сделки попадат в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, както и определи условията по сключването на сделките.

В изпълнение на решенията на Общото събрание на акционерите, Дружеството придоби одобрените недвижими имоти, както следва:

На 18 юли 2008 г., Дружеството закупи два от недвижимите имоти:

I. Самостоятелен обект, представляващ магазин с площ от 527.36 кв.м., находящ се в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 (нот. акт № 132, том I, рег. № 1484, дело 123/2008 г. на Нотариус Елка Тенчева - № 364 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Стара Загора под акт № 181, том XX, д. № 5404/2008 г.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

II. 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 кв.м., заедно с 15 (петнадесет) на брой самостоятелни обекти от изградената в имота сграда – търговско-административен център, представляващи складове, магазини и офиси, с обща площ от 3 957.92 кв.м., находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 (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.). Имотът е част от Търговски център „Аркадия”, който е изцяло завършен,



www.prcbg.com

въведен в експлоатация и функционира като тип Mall с магазини, офиси, в т.ч. банков офис, фитнес център, кафе.

На **23 юли 2008 г.**, Дружеството закупи недвижим имот в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, представляващ магазин с площ от 1 336 кв.м. (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 СХХХIV). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

На **24 юли 2008 г.**, Дружеството закупи недвижим имот в град Благоевград, бул. „Св. Св. Кирил и Методий”, представляващ магазин с площ от 452 кв.м. и складово помещение към магазини с площ от 112 кв.м. (нот. акт № 183, том IV, рег. № 13623, дело 735/2008 г. на Нотариус Искра Кутева - № 241 в РНК, вписан в СВ при АП – гр. Благоевград под акт № 80, том VII, д. № 1433/2008 г.). И този имот е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

На **25 юли 2008 г.**, Дружеството закупи недвижими имоти в к.к. Слънчев Бряг, община Несебър, представляващи два магазина с площ от 28.10 кв.м., с включени ид.ч. и 30.21 кв.м., с включени ид.ч. (нот. акт № 194, том XIX, рег. № 12654, дело 3665/2008 г. на Нотариус Стоян Ангелов - № 208 в РНК, вписан в СВП. при АВп. – гр. Несебър под акт № 130, том XXV, д. № 5699/2008 г.) Имотите са изцяло завършени и въведени в експлоатация, с търговско предназначение.

На **15 август 2008 г.**, Дружеството закупи други два от недвижимите имота, находящи се в град София:

I. Урегулиран поземлен имот в ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, с площ от 5 400 кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда, с обща площ от 4 496.32 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.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско и административно предназначение.

II. Бизнес сграда, с площ от 4 700 кв.м., заедно със съответното право на строеж върху, мястото, в което е построена, находяща се на бул. „Цариградско шосе” № 139 (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.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско и административно предназначение.

На **19 декември 2008 г.** Дружеството закупи още следните недвижими имоти:

I. 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



www.prcbg.com

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. Имотът е закупен от собственика „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч.

II. Самостоятелен търговски обект (магазин) – дял II, с площ от 191.55 кв.м., представляващ реална част, образувана след преобразуване (делба) на етаж първи на обект III - търговски център на два етажа - част от търговски комплекс „Ян Палах”, гр. Варна, който самостоятелен обект се състои от търговска зала и склад, заедно с 215.74 кв.м. ид.ч. от урегулирания поземлен имот, в който е построен търговски комплекс „Ян Палах”, представляващ урегулиран поземлен имот VII – 10, целият с площ от 5 830 кв.м. Имотът е закупен от собственика Кооперация Панда, гр. София.

Гореописаните имоти са придобити при условията (покупна цена и срок на плащане), определени от Общото събрание на акционерите. Договорено е цената на имотите да бъде заплатена разсрочено във времето за период от две години, като при заплащане на цената през първите шест месеца лихва не се дължи, а след този срок е договорена лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента).

От недвижимите имоти, за чието придобиване има решение на Общото събрание на акционерите, остава да бъдат закупени недвижимите имоти в гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващи урегулиран поземлен имот с площ от 2 200 кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда – нов корпус и поземлен имот с площ от 290 кв.м.

Недвижимите имоти, които Дружеството придоби, с изключение на недвижимия имот в гр. Сливен, са изцяло завършени и функциониращи и не се планира извършването на ремонти и подобрения в тях.

Ремонти и подобрения в придобитите от Дружеството недвижими имоти не са извършвани в отчетния период.

Дружеството запази предназначението на придобитите недвижими имоти и заетостта им, като сключи договори за наем с всеки един от заварените наематели, в това число и с бившите собственици на имотите. Договорите за наем, попадащи в приложното поле на ч.л.114 ЗППЦК са сключени при условията, одобрени от Общото събрание на акционерите.

Придобитите имоти, с изключение на имота в г. Сливен, са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството и относителния дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията на Дружеството, произтичащи от всички сключени договори за наем:



www.prcbg.com

Адрес	Отдаден по наем (%)	Неплатени наеми (просрочие към 31.12.2008 г.) в лева
Град Сливен кв. „Промислена зона”	0	-----
Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	100	50 381.92
Град София бул. „Цариградско шосе” № 139	100	56 809.04
Град София бул. „Дж. Баучер” № 51	100	30 097.87
Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	100	44 984.20
Град Благоевград бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100	6 618.53
Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	5 953.86
КК „Слънчев бряг”	100	2 322.52



www.prcbg.com

Гр. Варна ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	100	няма
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	96	няма

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 90.36 % (деветдесет цяло и тридесет и шест стотни процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наеми е 59.79 % (петдесет и девет цяло и седемдесет и девет стотни процента). Просрочието на наемите е в рамките на оперативния срок до 15 (петнадесет) дни, като към датата на изготвяне на този доклад, наемите са изцяло платени.

ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО.

От значение за дейността на Дружеството са:

- успеваемостта по събирането на наемите на придобитите недвижими имоти;
- приключването на сделките по покупката на останалите недвижими имоти, одобрени от Общото събрание на акционерите и евентуално придобиване на нови недвижими имоти;
- успешното приключване на второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството, съгласно взетото от Съвета на директорите решение на заседанието от 11 септември 2008 г.
- Задържане на запълняемостта и намиране на нови наематели до пълното наемана на площите

Дружеството успя да финализира покупката на имотите, за които има одобрение от Общото събрание на акционерите, същото започна да акумулира допълнителни приходи от отдаването им под наем веднага след покупката, а с успешното



www.prcbg.com

приключване на увеличението на капитала, Дружеството ще може да извърши плащания по цената на закупените недвижими имоти.

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 при 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
- Задълбочаване на световната финансова криза, настъпила след фалирането на големи световни финансови компании

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



www.prcbg.com

ЛИКВИДНОСТ

Към 31 декември 2008 г. Дружеството разполага с равностойността на 4 531 134.77 (четири милиона петстотин тридесет и една хиляди сто тридесет и четири лева и 77) лева по сметки в банката-депозитар и 6 270.55 (шест хиляди двеста и седемдесет лева и 55) лева в брой на каса.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството притежава дълготрайни материални активи – недвижими имоти на обща балансова стойност 21 620 211 (двадесет и един милиона шестотин и двадесет хиляди и двеста и единадесет) лева.

Към 31 декември 2008г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 21 501 000 (двадесет и дин милиона петстотин и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала и социално осигуряване.

Дружеството няма задължения към банки.



www.prcbg.com

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 31 декември 2008 г. капиталът на Дружеството е в размер на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева и е изцяло внесен.

В резултат на успешното приключване на увеличението на капитала на Дружеството, съгласно взетото от Съвета на директорите решение от 11 септември 2008 г., което стана факт след отчетния период, предмет на този доклад, капиталът на Дружеството се удвои и стана 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева.

Капиталът на Дружеството е напълно достатъчен за поддържане на дейността му.



www.prcbg.com

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода януари – декември 2008 г. е печалба в размер на 2 053 509.88 (два милиона петдесет и три хиляди петстотин и девет лева и осемдесет и осем стотинки) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми в размер на 907 721 (деветстотин и седем хиляди седемстотин двадесет и един) лева, приходи от лихви от банкови депозити в размер на 113 501 (сто и тринадесет хиляди петстотин и един) лева, и от приходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 1 241 767.20 (един милион двеста четиридесет и една хиляди седемстотин шестдесет и седем лева и двадесет стотинки) лева.

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г.

Месечният приход от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 258 434.64 (двеста петдесет и осем хиляди четиристотин тридесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева, както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	37 486.83
Гр. Стара Загора	4 961.55
Гр. Благоевград	5 515.44
К.К. Слънчев Бряг	1 935.76
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	25 081.56
Гр. София, бул. Цариградско шосе	47 340.87
Гр. София, ж.к. Дружба	41 984.93
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	92 872.42
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	1 255.54
ОБЩО	258 434.64

На основание чл.20 от ЗДСИЦ дружеството извърши последваща оценка на всички недвижими имоти. Оценката е направена от независим оценител спазвайки разпоредбите на чл.19 от ЗДСИЦ.

Резултатът от оценката е отразен във финансовите отчети на Дружеството като приходите от преоценка на инвестиционните имоти, са както следва:



www.prcbg.com

№	ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ	ИСТОРИЧЕСКА СТ-СТ	ПРЕОЦЕНЕН А СТ-СТ КЪМ 31.12.2008	РАЗЛИКА ОТ ИЗВЪРШЕНА ПРЕОЦЕНКА КЪМ 31.12.2008 г.
<u>201 ЗЕМЯ</u>				
1	гр. Сливен	99890.98	97000.00	-2890.98
2	гр. Пловдив	262000.00	262000.00	0.00
3	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	648000.00	648000.00	0.00
<u>203 СГРАДИ</u>				
4	Сграда, гр.Сливен	216529.32	233000.00	16470.68
5	Сграда, гр.Пловдив	2110000.00	2338000.00	228000.00
6	Магазин, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1731000.00	2000000.00	269000.00
7	Магазин, гр. Стара Загора	525000.00	575000.00	50000.00
8	Магазин № 4 К.К.Слънчев бряг	101327.25	100000.00	-1327.25
9	Магазин № 5 К.К.Слънчев бряг	112473.25	111000.00	-1473.25
10	Магазин, гр.Благоевград	572600.00	625000.00	52400.00
11	Сграда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2587000.00	2816000.00	229000.00
12	Сграда, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	1152000.00	1502000.00	350000.00
13	Сграда, гр.Ловеч	9600412.00	9653000.00	52588.00
14	Магазин, гр.Варна	485300.00	485300.00	0.00
ОБ Щ О:		20203532.80	21445300.00	1 241 767.20

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



www.prcbg.com

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

През отчетния период 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.



www.prcbg.com

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, 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 % (пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (30.09.2008 г.) е, както следва:

Акционер	% участие 30.09.2008 г.	Бр.акции 30.09.2008 г.	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	27.37 % -	160 092	27.37 % -	160 092
Райчо Райчев	27.37 % -	160 092	27.37 % -	160 092
Ема Бонева	27.37 % -	160 092	27.37 % -	160 092
Тодор Рогачев	10.52 %-	61 569	10.52 %-	61 569
Константин Попов	6.31 % -	36 936	6.31 % -	36 936

Видно от таблицата, през отчетния период не са настъпвали промени в притежаваните от акционерите акции.



www.prcbg.com

6. Акции, притежавани от управителни и контролни органи

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, както и настъпилите промени спрямо предходния тримесечен период (31.06.2008 г.) е, както следва:

Член на СД	% участие 30.09.2008 г.	Бр.акции 30.09.2008 г.	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	27.37 % -	160 092	27.37 % -	160 092
Райчо Райчев	27.37 % -	160 092	27.37 % -	160 092

Видно от таблицата, през отчетния период не са настъпвали промени в притежаваните от членовете на СД акции.

Третият член на СД – Галин Попов няма акционерно участие в Дружеството.

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 отпуснало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към трети лица, в това число към свързани лица.



www.prcbg.com

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.

На 10 октомври 2008 г., в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, бе вписано придобиването от страна на Дружеството на 25 (двадесет и пет) дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от по 10 (десет) лева, от капитала на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, представляващи 5 % (пет процента) от капитала на обслужващото дружество. Дружествените дялове бяха придобити за сумата от 250 (двеста и петдесет) лева, представляваща тяхната обща номинална стойност. Инвестицията, направена от „Пи Ар Си“ АДСИЦ със закупуването на дружествени дялове от капитала на обслужващото дружество отговаря на изискванията на чл.21, ал.3 от ЗДСИЦ. Дружеството не притежава дялове от капитала на обслужващото дружество.

(Райчо Георгиев Райчев
Изпълнителен директор)

