



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.04.2012 г.- 30.06.2012 г. - ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2012 Г.)**

13 юли 2012 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 (ЗПК) 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 01.04.2012 г. - 30.06.2012 г. – ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

Съветът на директорите изготви и обяви годишния доклад за дейността на Дружеството. Докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register, с вх. номер 10-05-12389, както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса” АД ХЗ, с вх. номер 4065. 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)

На **09.05.2012 г.** Съветът на директорите (СД) на Дружеството взе решение за свикване на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (РГЗОСА) и насрочи същото за **29.06.2012 г.**

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на 18.05.2012 г. (номер на вписването 20120518155257) и оповестена пред обществеността по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация www.investor.bg на 28.05.2012 г., с което е изпълнено изискването на чл.223, ал.5 от Търговския закон (ТЗ) и чл.115, ал.4 от Закона за публичното

предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за наличието на период от 30 (тридесет) дни между датата на обявяване на поканата и датата на провеждането на заседанието.

Поканата за РГЗОСА и материалите по точките от дневния ред са представени пред компетентните лица – Комисия за финансов надзор (КФН) и Българска фондова борса – София АД (БФБ) на 28.05.2012 г. и са публикувани на сайта на дружеството, с което са изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗППЦК за представяне пред тези лица на поканата и писмените материали в 30 (тридесет) дневен срок преди датата на заседанието.

РГЗОСА е 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. Одобряване на годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.

2. Одобряване на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2011 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 2011 г. и приема ГФО на Дружеството за 2011 г.“

Приложени материали: доклад на „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2011 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2011 г.

3. Представяне отчета на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2011 г.“

Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2011 г.

4. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2011 г. всички членове на СД“.

Приложени материали: Доклад на „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2011 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2011 г.

5. Вземане на решение относно разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2011 г.;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2011 г., 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“

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 09.05.2012 г.

6. Одитният комитет отправя препоръка и предложение за избор на одитор за 2012 г., в съответствие с чл.40 к от Закона за независимия финансов одит и чл. 48 б, ал.1, т.6 от Устава на Дружеството;

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2012 г. специализирано одиторско предприятие „ОДИТ ВИКТОРИ ГРУП“ ООД, с ЕИК 201692062, рег. под № 151 в ИДЕС, представлявано от Илиана Рашкова Порожанова – регистриран одитор под № 640 в

ИДЕС.”

7. Представяне отчета на Одитния комитет за дейността му през 2011 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на Одитния комитет за дейността му през 2011 г.”

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет за 2011 г.

8. Разни;

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 Комисията за финансов надзор 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 02.07.2012 г.

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

1. Ема Павлова Бонева - Симеонова, притежаваща 321 904 (триста двадесет и една хиляди деветстотин и четири) акции с право на глас, чрез пълномощника си Станислава Антонова Куюмджиева, с ЕГН 7511146430, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 1425 от 14.06.2012 г. на нотариус Йордан Павлов, с район на действие, района на РС Каварна, вписан под № 35 в РНК

2. Райчо Георгиев Райчев, притежаващ 382 693 (триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три) акции с право на глас, чрез пълномощника си Нели Денчева Димова, с ЕГН 7910232190, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 2110 от 26.06.2012 г. на нотариус Моню Монеv, с район на действие, района на РС Перник, вписан под № 462 в РНК.

3. Алекси Младенов Попов, притежаващ 382 693 (триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три) акции с право на глас, чрез пълномощника си Елисавета Йорданова Йотова, с ЕГН 7703127255, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 2111 от 26.06.2012 г. на нотариус Моню Монеv, с район на действие, района на РС Перник, вписан под № 462 в РНК.

4. Тодор Христосков Рогачев, притежаващ 147 199 (сто четиридесет и седем хиляди сто деветдесет и девет) акции с право на глас, чрез пълномощника си Елина Антонова Дамянова, с ЕГН 8510047116, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 4826 от 26.06.2012 г. на нотариус Мариана Пиперкова - Атанасова, с район на действие, района на РС Пловдив, вписана под № 483 в РНК.

5. Константин Тодоров Попов, притежаващ 74 269 (седемдесет и четири хиляди двеста шестдесет и девет) акции с право на глас, чрез пълномощника си Георги Стефанов Ганев, с ЕГН 8412066425, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 2109 от 26.06.2012 г. на нотариус Моню Монеv, с район на действие, района на РС Перник, вписан под № 462 в РНК.

6. Елка Николова Каменова – Цанкова, притежаваща 7 492 (седем хиляди четиристотин деветдесет и две) акции с право на глас, чрез пълномощника си Нели Денчева Димова, с ЕГН 7910232190, съгласно нотариално заверено пълномощно с рег. № 2112 от 26.06.2012 г. на нотариус Моню Монеv, с район на действие, района на РС Перник, вписан под № 462 в РНК.

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.

Акционерите чрез пълномощниците си взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2011 г.
- взеха решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2011 г.
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2011 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“;
- избраха одитор на Дружеството за 2012 г. в съответствие с отправената препоръка от Одитния комитет;
- приеха отчета на Одитния комитет за дейността му през 2011 г.;

Допълнителни въпроси към дневния ред не бяха включени и обсъждани.

След провеждане на РГЗОСА на 29.06.2012 г. всички компетентни органи бяха уведомени за взетите решения, както следва:

Протокол от редовно ОСА за 2012 г., заедно със списък на присъстващите акционери и Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011 г. бяха публикувани пред КФН, ЦД, БФБ, ТР с входящи номера, както следва: вх.№ 10-05-15475/02.07.2012 в КФН, вх.№ 5162/02.07.2012 г. в БФБ и вх.№ 20120705161247 в ТР.

3. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 29.06.2012 г. РГЗОСА на дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2011 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 980 911.59 (деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин и единадесет цяло и петдесет и девет стотни) лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **0.745 лева**
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0.708 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата **27.12.2012 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 (четиринадесетия) ден след деня на провеждане на заседанието на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата, т.е. към дата **13.07.2012 г.**

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ и ЦД за взетото решение на 02.07.2012 г.

4. Увеличение на капитала на Дружеството

Предприетата в края на 2011 г. процедура за увеличаване на капитала на Дружеството се очаква да бъде финализирана до края на настоящата година.

5. 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”	-
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	-
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	-
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	-
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)	1540.25 лв.
ОБЩО	1540.25 лв.

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, с изключение на имота в гр. Сливен, 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	88.29
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”	96.28
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	87.50

За периода Дружеството има неплатени вземания от наеми и други приходи на стойност 231 401.00 (двеста тридесет и една хиляди четиристотин и един) лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизиранияте активи е 92.85 % (деветдесет и два цяло и осемдесет и пет стотни процента) .

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 8.62 % (осем цяло и шестдесет и две стотни 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 30 юни 2012 г. Дружеството разполага с равностойността на на 15 000 (петнадесет хиляди) лева по сметка в банката-депозитар, и 1000 (хиляда) лева в брой на каса

Към 30 юни 2012 г. Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 25 146 000.00 (двадесет и пет милиона сто четиридесет и шест хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 25 078 000.00 (двадесет и пет милиона и седемдесет и осем хиляди) лева..

Към 30 юни 2012 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 4 029 000.00 (четири милиона и двадесет и девет хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем, задължения към бюджета и др.

Към 30 юни 2012 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)” ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 923 000.00 (два милиона деветстотин двадесет и три хиляди лева) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 30 юни 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.

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

За периода 01.04.2012 г.-30.06.2012 г. финансовият резултат от дейността на Дружеството представлява печалба в размер на 382 546 (триста осемдесет и две хиляди петстотин четиридесет и шест) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 643 047.00 (шестстотин четиридесет и три хиляди и четиридесет и седем) лева.

Към 30.06.2012 г. общият финансов резултат от дейността на Дружеството с натрупване за 2012 г. представлява печалба в размер на 723 927 (седемстотин двадесет и три хиляди деветстотин двадесет и седем) лева.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 177 957 (сто седемдесет и седем хиляди деветстотин петдесет и седем) лева.

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

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./ МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	16 927
Гр. Стара Загора	4 000
Гр. Благоевград	5 181
К.К. Слънчев Бряг	1 138
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 800
Гр. София, бул. Цариградско шосе	31 704
Гр. София, ж.к. Дружба	31 223

Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	61 992
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 341
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	4 000
ОБЩО ЛВ	176 306

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

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)

