

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

**„Пи Ар Си” АДСИЦ**

**ЗА ПЕРИОДА 01.07.2012 г. - 30.09.2012 г. - ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012  
Г. (С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2012 Г.)**

22 октомври 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 (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 01.07.2012 г. - 30.09.2012 г. – ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ (с натрупване от началото на 2012 г.)

#### **1. Годишен доклад за дейността на Дружеството**

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

#### **2. Свикване и провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА)**

В законоустановения срок бе надлежно свикано и проведено редовно годишно заседание на ОСА. Подробна информация е предоставена в предходния междинен доклад.

#### **3. Изплащане на дивиденди**

През отчетния период не са изплащани дивиденди.

Относно взетото решение на редовното годишно заседание на ОСА за изплащане на дивиденди от дейността на Дружеството през 2011 г., подробна информация е представена в предходния междинен доклад.

#### **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	1527.09
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	96.69
КК, „Слънчев бряг”	
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	409.50
<b>ОБЩО</b>	<b>2033.28</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.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството

Адрес	Наем (%)
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	100
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	84
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	79
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	73
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)	74

За периода Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 315 000 (триста и петнадесет 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 % (деветдесет и един процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени с над 15 дни наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 31.66 % (тридесет и един цяло и шестдесет и шест 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 септември 2012 г. Дружеството разполага с равностойността на 54 000 (петдесет и четири хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 1 000 (хиляда) лева в брой на каса.

Към 30 септември 2012 г. Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 25 197 000 (двадесет и пет милиона сто деветдесет и седем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 25 078 000 (двадесет и пет милиона и седемдесет и осем хиляди) лева.

Към 30 септември 2012 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 740 000 (три милиона седемстотин и четиридесет хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и др.

Към 30 септември 2012 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 716 000 (два милиона седемстотин и шестнадесет хиляди) лева.

### КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 30 септември 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 финализира стартираната в края на миналата година процедура по ново увеличение на капитала.

### ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода 01 юли – 30 септември 2012 г. е печалба в размер на 363 073 (триста шестдесет и три хиляди и седемдесет и три) лева.

Към 30 септември общият финансов резултат от дейността на Дружеството с натрупване от 2012 г. представлява печалба в размер на 1 087 000 (един милион и осемдесет и седем хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 1 727 000 (един милион седемстотин двадесет и седем хиляди) лева.

Средно-месечният приход за периода 01.07.2012-30.09.2012 г. от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 175 522 (сто седемдесет и пет хиляди петстотин двадесет и два) лева.

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

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ. /МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	15 427
Гр. Стара Загора	4 058
Гр. Благоевград	5 181
К.К. Слънчев Бряг	1 138
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 700
Гр. София, бул. Цариградско шосе	32 270
Гр. София, ж.к. Дружба	31 503
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	63 856
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 341

Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	4 000
<b>ОБЩО</b>	<b>177 474</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**

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)

