



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.10.2010 Г.- 31.12.2010 Г. - ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА
2010 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2010 Г.)**

28 януари 2011 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 01.10.2010 г. – 31.12.2010 г. – ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ (с натрупване от началото на 2010 г.)

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец март 2010 г., Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На 31.03.2010 г., докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register на 31.03.2010 г. с вх. номер 10-05-6587 и обявен пред обществеността чрез електронната система ХЗ.

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

На **10.05.2010 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 **24.06.2010 г.**

Дружеството е представило поканата и материалите към дневния ред на Комисия за финансов надзор (КФН) и Българска фондова борса – София АД (БФБ) на 17.05.2010 г., а същите са публикувани на сайта на дружеството www.prcbg.com на 17.05.2010 г., с което са изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗППЦК. Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на **13.05.2010 г.** (номер на вписването 20100513105319) и е оповестена пред обществеността по

реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация www.investor.bg на 17.05.2010 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.

РГЗОСА бе свикано при следния дневен ред:

1. Изслушване и приемане на годишния доклад на Съвета на директорите (СД) за дейността на Дружеството през 2009 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2009 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2009 г.

2. Изслушване и приемане на доклада на избрания одитор за извършената от него проверка на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2009 г. и приемане на одитирания ГФО на Дружеството за 2009 г.;

Проект за решение: „ОСА приема доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2009 г. и приема ГФО на Дружеството за 2009 г.“

Приложени материали: доклад на „Одитконсулт - 99“ ООД, представявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2009 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2009 г.

3. Изслушване и приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2009 г.

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2009“

Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2009 г.

4. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството през 2009 г.

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2009 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 10.05.2010 г.

5. Приемане на нови условия (нови параметри за цената) за закупуването на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за чието закупуване вече има взето решение от ОСА от проведено редовно годишно заседание от 25.04.2008 г., а при провеждане на РГЗОСА на 22.04.2009 г. е взето решение за одобрение на новите параметри на сделката, съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Проект за решение: „ОСА приема 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.

През 2008 и 2009 г. Дружеството не успя да финализира закупуването на нови активи / недвижими имоти/, за които има разрешение от ОСА.

Материали от дневния ред: Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК и резюме към оценки независимите лицензирани експерт-оценители за пазарната стойност на имотите.

6. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2009 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2009 г. всички членове на СД“.

Приложени материали: Доклад на „Одитконсулт - 99“ ООД, представявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2009 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2009 г.

7. Избор на одитор за 2010 г.

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2010 г. одиторско предприятие „Одитконсулт - 99“ ООД, представявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.“

8. Приемане на правила и процедура за Упълномощаване чрез електронни средства.

Проект за решение: ОСА приема предложението на Съвета на директорите за правила и процедура за упълномощаване чрез електронни средства, както следва:

„Всеки акционер може да изпрати електронно писмо с прикачено в него сканирано копие от образеца на пълномощното за представителство в общото събрание на дружество. Електронното писмо се изпраща на следния мейл на Дружеството – nellydimova@prcbg.com, не по – късно от два дни, преди датата на провеждане на Общото събрание. В текста на електронното писмо, акционерът посочва следните си лични данни: трите си имена и ЕГН, както и броя на притежаваните от него акции с право на глас. Акционерът е длъжен да подпише електронното писмо до дружеството с електронен подпис, удостоверяващ авторството на писмото и направените с него волеизявления.“

9. Изменение на Устава на Дружеството чрез създаване на нова ал.6:

Проект за решение: „ОСА взема решение да измени чл.35 от Устава по следния начин:

„ОСА взема решение за добавяне на нова ал.6 към чл.35 от Устава със следната редакция:

„(6) (Нова, допълнена с решение на ОСА на 24.06.2010 г.) Съветът на директорите на дружеството приема правила и процедура за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства“.

Приложени материали: Проект за изменение на Устава на Дружеството.

10. Разни.

РГЗОСА се проведе на 24.06.2010 г. На заседанието беше представен 100 % от капитала на Дружеството. На основание чл.231, ал.1 от ТЗ в дневния ред на заседанието бяха включени допълнителни въпроси. Първият въпрос касаеше необходимостта от преизбиране на членовете на СД за нов мандат със срок от пет години, поради изтичане на първоначалния тригодишен мандат през юли 2010 г. Вторият допълнителен въпрос, включен в дневния ред на общото събрание, беше свързан с дейността на дружеството през второто тримесечие на 2010 г., а именно: запознаване на акционерите със сключения от Дружеството Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

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 2009 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2009 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2009 г.
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2009 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“;

4

- одобриха нови условия (нови параметри за цената) за закупуването на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за чието закупуване вече има взето решение от ОСА от проведено редовно годишно заседание от 25.04.2008 г. и 22.04.2009 г. съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК;
- освободиха от отговорност членовете на СД за дейността им през 2009 г.
- избраха одитор на Дружеството за 2010 г.
- приеха правила и процедура за упълномощаване чрез електронни средства за участие в Общото събрание на дружество;
- приеха промяна в Устава на Дружество. Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение от **21.07.2010 г.** След одобрението на КФН измененият Устав на Дружеството беше обявен в Търговския регистър на **06.08.2010 г.**

По допълнително включените въпроси от дневния ред, акционерите взеха следните решения:

- избраха членовете на Съвета на директорите за нов мандат със срок от пет години.
- одобриха всички условия на сключените от Дружеството Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

На **19.10.2010 г.** Съветът на директорите (СД) на Дружеството взе решение за свикване на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите (РГЗОСА) и насрочи същото за **02.12.2010 г.** Поради независещи от Дружеството причини, а именно – неразглеждане и непроизнасяне от страна на ТР за обявяване на поканата за свикване на ОСА в ТР в предвидения в закона 30 дневен срок, което е следвало да стане до датата 02.11.2010 г., въпреки че заявлението е подадено 35 дни преди датата на ОСА, не може да бъде спазена разпоредбата на чл.223, ал.5 от ТЗ. Съветът на директорите на дружеството пренасрочи извънредното общо събрание за 13.12.2010 г., но поканата отново не беше обявена в ТР при спазване на изискуемия срок от 30 дни преди провеждане на общото събрание. През 2010 г., дружеството не успя да проведе планираното извънредно общо събрание, като същото ще бъде планирано през първото тримесечие на 2011 г.

Обявеният в поканата дневен ред на несъстоялите се ИЗОСА беше следният:

1. Вземане на решение относно дължимите от Дружеството осигуровки за Членовете на Съвета на директорите. Вземане на решение за одобрение на платените на Членовете на Съвета на директорите възнаграждения за 2008, 2009 и 2010 г. Вземане на решение за сключване на анекси към Договорите за управление с членовете на СД, касаещи възнаграждението им, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116 в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението.

Проект за решение: „ОСА реши Дружеството да заплаща осигуровки за Членовете на Съвета на директорите съгласно минималните осигурителни прагове, предвидени за длъжността им в Закона за бюджета на държавното обществено осигуряване за съответната година. Възнаграждението на Членовете на Съвета на директорите се запазва в размер на 250 (двеста и петдесет) лева на месец. ОСА взе решение за одобрение на изплатените възнаграждения на Членовете на Съвета на директорите през 2008, 2009 и 2010 г. ОСА взема решение за сключване на анекси към Договорите за управление с Членовете на СД, касаещи размера на тяхното възнаграждение, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението им.“

Приложени материали: Проект на анекс към договорите за управление с членовете на СД.

2. Приемане на нови условия (нови параметри за цената) за закупуването на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за чието закупуване вече има взето решение от ОСА от проведено редовно годишно заседание от 25.04.2008 г., а при провеждане на РГЗОСА на 22.04.2009 г. и 24.06.2010 г. е взето решение за одобрение на новите параметри на сделката, съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Проект за решение: „ОСА приема 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.

През 2008 и 2009 г. Дружеството не успя да финализира закупуването на нови активи / недвижими имоти/, за които има разрешение от ОСА.

Материали от дневния ред: Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК и резюме към оценки на независимите лицензирани експерт-оценители за пазарната стойност на имотите.

3. Вземане на решение за сключване на договори за отдаване под наем, след закупуването им, на недвижими имоти по т.2 от дневния ред с трети заинтересовани лица – кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099 по смисъла на чл.114 ЗППЦК и определяне на цената на наема, съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Проект за решение: СД предлага ОСА да приеме решение след закупуване на недвижимите имоти по т.2, Дружеството да сключи договори за отдаването им под наем с трети лица, в това число с трети заинтересовани лица, по смисъла на чл.114 ЗППЦК – кооперация „Панда”, както и да овласти СД да определя наемната цена в рамките на определени граници, съгласно дадената от независими лицензирани експерт-оценители пазарна оценка.

Целесъобразността от сключването на подобни сделки е дефинирана в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК на СД, в който са посочени и пазарните цени на наемите, оценени от независими лицензирани експерт-оценители.

Приложени материали: Мотивиран доклад на СД по чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и резюме към оценката на оценителите.

4. Вземане на решение за определяне на начална дата за изплащане на дивиденди на акционерите за 2009 г.

Проект за решение: „С оглед разпоредбата на чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, ОСА определя за начална дата за изплащане на дивиденди за 2009 г. - 27.12.2010 г.”

Приложени материали: Решение на СД от 07.09.2010 г. за отлагане срока за плащане на дивиденди за 2009 г., Уведомления до компетентните органи КФН, БФБ, ЦД относно изплащането на дивидентите, Уведомления до акционерите в Дружеството към 08.07.2010 г. за отлагане началната дата за изплащане на дивидентите.

5. Вземане на решение за избор на Одитен комитет, определяне на състава му и възнаграждението на неговите членове.

Проект за решение: „ОСА взема решение за конституиране на нов орган на Дружеството – Одитен комитет. При спазване изискванията Закона за независимия финансов одит, ОСА определя функциите на Одитния комитет да се упражняват от Съвета на директорите, като неговите членове са членове и на Одитния комитет. ОСА определя за председател на Одитния комитет г-н Алекси Попов. За изпълнение на функциите и задълженията на Одитния комитет, неговите членове няма да получават допълнително възнаграждение, извън това, което получават като членове на Съвета на директорите.” 6

6. Изменение и допълнение в Устава на Дружеството.

Проект за решение: „ОСА взема решение за следните изменения и допълнения в Устава на Дружеството:

добавяне на т.15 към чл.30 от Устава на Дружеството, със следната редакция:

1. Допълване на нова т.15 към чл.30: избира и освобождава членовете на Одитния комитет и определя техните възнаграждения;

2. Допълване на нови чл.48а и чл.48б със заглавие **ОДИТЕН КОМИТЕТ**, със следната редакция:

Чл.48а. (1) Одитният комитет се състои от трима членове, които се избират от Общото събрание, а техният мандат е със срок от пет години.

(2) За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани:

1. изпълнителни директори;

2. членове на управителни органи на юридическото лице;

3. лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.

(3) Поне един от членовете на Одитния комитет трябва да е независим от надзорния съвет и да има завършено висше образование със специалност счетоводство или финанси и да притежава най-малко 5 години професионален опит по счетоводство или одит.

(4) Функциите на одитния комитет могат да се осъществяват от Съвета на директорите при спазване на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

(5) В случаите по ал. 4 заседанията на органа, който осъществява функциите на одитен комитет, се ръководят от председател, който не е изпълнителен директор и е избран от общото събрание на акционерите.

Чл. 48б. (1) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството.

6. Дава препоръка за избор на регистриран одитор;

(2) Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Приложени материали: Проект за изменение и допълнение на Устава.

7. Разни.

3. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 24.06.2010 г. РГЗОСА на дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2009 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 864 064,84** (едни милион осемстотин шестдесет и четири хиляди и шестдесет и четири цяло и осемдесет и четири стотни), като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

7

- **брутен дивидент на акция в размер на 1,593 лева**
- **нетен дивидент на акция в размер на 1,514 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата **24.09.2010 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, т.е. към дата **08.07.2010 г.**

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ и ЦД за взетото решение на 25.06.2010 г.

На 07.09.2010 г., СД на Дружеството е взел решение за отлагане срока за плащане на дивидентите за 2009 г., при спазване изискванията на чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ. Този въпрос беше включен като точка от дневния ред на несъстоялите се извънредни общи събрания на дружеството.

На 17.11.2010 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ е взел решение за определяне на начална дата за изплащане на дивиденди за 2009 г., като същата е определена на 27.12.2010 г. и попада в срока по чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ. Дивидентите бяха изплатени на акционерите на 13.12.2010 г., преди обявената начална дата за изплащане на дивидентите.

4. Смяна на банката депозитар

На свое заседание от 11.05.2010 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ взе решение за прекратяване на договора с банката – депозитар на Дружеството - „Юробанк И Еф Джи България“ АД, считано от датата на Решението на КФН за одобрение на договора с новата банка - депозитар. Съветът на директорите избра за нова банка – депозитар, с която „Пи Ар Си“ АДСИЦ да сключи договор, „Банка ДСК“ ЕАД, като определи и основните параметри на договора. „Банка ДСК“ ЕАД отговаря на нормативните изисквания на ЗППЦК и ЗДСИЦ за осъществяване на дейност като банка – депозитар. Чл.42, ал.2, т.3 от Устава на Дружеството предвижда, че вземането на решение за сключване, изменение, прекратяване и разваляне на договора с Банката – депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица, е от компетентността на Съвета на директорите.

На свое заседание на 27.05.2010 г., Комисията за финансов надзор е взела решение № 333 - ДСИЦ от 27.05.2010 г., с което е одобрила замяната на банката депозитар на Дружеството - „Юробанк И Еф Джи България“ АД с „Банка ДСК“ ЕАД.

5. Увеличение на капитала

На свое заседание от 11 май 2010 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за увеличение на капитала на Дружеството с 1 950 000 (един милион деветстотин и петдесет хиляди) лева, така че същият да стане в общ размер на 13 650 000 (тринадесет милиона шестстотин и петдесет хиляди) лева, като увеличението да стане чрез издаването на нови 195 000 (сто деветдесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номиналната стойност 10 (десет) лева всяка една акция. На свое заседание от 14.07.2010 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ взе решение за изменение размера на увеличението на капитала на дружеството, за което е взето решение на 11.05.2010



г. Капиталът да бъде увеличен с 1 462 500 (един милион четиристотин шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, така, че същият да стане в общ размер на 13 162 500,00 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, чрез издаването на нови 146 250 (сто четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция. Останалите параметри и условия за извършване на увеличението, приети с решение от 11.05.2010 г., остават непроменени.

Увеличението на капитала да се извърши при следните условия и ред.

1. Обща номинална стойност на увеличението на капитала (общ размер на заявления за набиране капитал): 1 462 500 (един милион четиристотин шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, разпределени в 146 250 (сто четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с единична номинална стойност 10 (десет) лева всяка една акция. Увеличението на капитала се извършва до размера на записаните и напълно платени акции.

2. Номинална стойност на новите акции: всяка една акция от новата емисия има номинална стойност в размер на 10 (десет) лева;

3. Емисионна стойност на новите акциите: всяка една акция от новата емисия има емисионна стойност в размер на 10 (десет) лева;

4. Видове акции и правата по тях: акциите от увеличението на капитала са от същия вид и клас, както акциите записани при учредяването на Дружеството, при първоначалното задължително увеличение на капитала и при последващото увеличение на капитала – обикновени, безналични, поименни с право на глас, като всяка една акция дава право на един глас в Общото събрание, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията;

5. Увеличението на капитала се извършва въз основа на потвърден от Комисията по финансов надзор (КФН) проспекта за публично предлагане на акции;

6. Лица, които имат право да участват в увеличението на капитала и да записват новоемитираните акции: Право да участват в увеличението на капитала, съответно да записват от новоемитираните акции, имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК за публичното предлагане в Държавен вестник;

7. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК: Срещу всяка съществуваща към края на срока по т.6 акция, Дружеството издава едно "право" по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, като шест "права" дават право да се запише 1 (една) новоемитирана акция. Всяко лице, което притежава акции в края на срока по т.6 има право да запише брой акции, равен на притежаваните от него „права“. „Правата“ се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу. Всички лица, които желаят да запишат акции, следва първо да придобият „права“ в срока за тяхното прехвърляне. Едно лице може да запише нови акции по емисионна стойност 10 (десет) лева и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на притежаваните и/или придобитите от него права;

8. Съотношение между издаваните "права" и една нова акция: право/акции - 8/1 (осем към едно);

9. Начален и краен срок, условия и ред за прехвърляне на правата:

9.1. начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар: Началната дата, от която започва прехвърлянето (търговията) с правата, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за начало на

подписката по чл.92а от ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са на различни дати, за начало на срока се счита първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от по-късната от двете дати – датата на обнародването в „Държавен вестник” или датата на публикацията в един централен ежедневник.

9.2. краен срок за прехвърляне на правата: Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата;

9.3. Място, условия и ред за прехвърляне на „правата”: Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права) се извършва на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ). Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е 2 (два) работни дни преди крайната датата за прехвърляне на правата.

10. Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива независимо от начина, по който са придобити – като акционери в дружеството или чрез сделка за покупка на вторичния пазар.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продават правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден за търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото в правилника на БФБ.

На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага на „БФБ – София” АД за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Сумите, получени от продажбата на правата, включително при продажбата им по реда на чл.112б, ал.7 от ЗППЦК, постъпват по специална сметка, открита при Централен депозитар, и не могат да се ползват до вписването на увеличението на капитала.

11. Начален и краен срок, условия и ред за записване на акциите от новата емисия от притежателите на права:

Началната дата за записване на акции съвпада с датата от която започва продажбата (търговията) на “правата” на регулиран пазар по т.9.1. по-горе.

Крайният срок за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на права по т.9.1. по-горе.

Условията и реда за записване на акции от притежателите на права, в това число реда за подаване на заявки за записване, реда, който се прилага, ако всички акции са записани преди изтичането на крайния срок, реда за получаване на удостоверителните документи, реда за прехвърляне на акциите и всички други условия и срокове по записването на акциите се определят подробно в проспекта за публично предлагане на акции, който подлежи на потвърждаване от Комисията за финансов надзор.

12. Акциите се предлагат за записване само срещу парични вноски, като не се допуска частично заплащане на емисионната стойност на записаните акции.

13. Съветът на директорите може да удължи сроковете за продажба на “правата” и записване на акциите, както следва: крайният срок за прехвърляне на правата може да бъде удължен с максимум 30 (тридесет) календарни дни, като в този случай крайният срок за записване на акции се удължава респективно и изтича 15 (петнадесет) работни дни след изтичането на така удължения краен срок за прехвърляне на правата.



14. Увеличението на капитала се извършва до размера на записаните акции при посочените по-горе условия и срокове.

15. Увеличението на капитала се обслужва от инвестиционен посредник – „Българо-американска кредитна банка“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кракра“ № 16.

На основание чл.43 и чл.43а от Наредба № 2, чл.4 от ЗСПЗФИ и при спазване на срока по чл.1126 от ЗППЦК, на 12.05.2010 г., съответно на 15.07.2010 г. Дружеството е уведомило КФН, БФБ и Централния депозитар за взетите решения, като е представило и копие от протоколите от заседанията на Съвета на директорите. Съобщение за увеличението е обявено пред обществеността чрез избраната медия „Инвестор.БГ“ АД, платформа Бюлетин, на Интернет адреса: www.bull.investor.bg, както и в сайта на Дружеството www.prcbg.com.

Проспектът за публично предлагане на акции от увеличението на капитала е одобрен (потвърден) от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 641 – Е от 1 октомври 2010 г. Съгласно чл.92а, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК, съобщението за публичното предлагане на акции от увеличението на капитала е публикувано в централен ежедневник – в-к „Пари“ на 12 октомври 2010 г. и е обнародвано в Държавен вестник, брой 82 от 19 октомври 2010 г.

Подписката започна на 27 октомври – първият работен ден след изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението в Държавен вестник и приключи на 19 ноември 2010 г., преди изтичане на предвидения краен срок на подписката, тъй като всички нови 146 250 акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 1 462 500 лева беше изцяло внесена по набирателната сметка на Дружеството, открита в „Банка ДСК“ ЕАД, като по този начин е спазено изискването на чл.112, ал.4 от ЗППЦК. В този случай, съгласно Проспекта за публично предлагане на акции, потвърден от КФН, подписката приключва.

Акционерите на Дружеството към дата 26.10.2010 г. (7 дни след обнародване на съобщението за публичното предлагане в Държавен вестник), които на основание чл.1126, ал.2 ЗППЦК имат право да участват в увеличението на капитала, са упражнили всички издадени им права, като са записали съответстващите акции (в съотношение осем права – една акция) и са заплатили тяхната емисионна стойност, като следва да се изготви списък на основание чл.192а, ал.3 от ТЗ. В потвърждение на това, Централен депозитар е издал удостоверения, потвърждаващи блокирането (упражняването) на правата и изпълнението на изискванията на чл.1126, ал.2 и ал.8 от ЗППЦК.

Увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 01.12.2010 г. Новата емисия акции беше регистрирана от Централния депозитар за което е издаден Акт за регистрация. С Решение № 836 – Е от 22 декември 2010 г., КФН вписа новата емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, а съгласно Протокол № 1 от 04.01.2011 г., СД на БФБ – София АД е взело решение за допускане до търговия на Пазара на дружествата със специална инвестиционна цел на последваща емисия акции на дружеството.

б. Сключване на договор за кредит.

На 25.05.2010 г. Дружеството сключи Договор за банков кредит от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 2 050 000,00 (два милиона и петдесет хиляди) лева, като срокът на договора е пет години. Целта на ползвания от Дружеството кредит е в съответствие с чл.21, ал.2, т.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно изплащане на продажната цена на закупените от дружеството недвижими имоти.

Годишната лихва по кредита е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 4,75 пункта надбавка, но не по – малко от 6 % за първата година, считано от датата на подписване¹¹



на Договора за кредит, като след първата година Кредитополучателят заплаща на банката EURIBOR, плюс 4,75 пункта надбавка. Неустойката – наказателна лихва за забава е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 10 пункта надбавка годишно върху усвоената и непогасена главница по кредита за времето на забавата до окончателното погасяване на забавените вноски. Дружеството погасява ползвания кредит на 47 равни последователни месечни вноски в размер на 42 708 евро дължими ежемесечно, считано от 25.06.2011 г. до 25.04.2015 г., включително и една последна изравнителна вноска в размер на 42 724 евро, дължима на 25.05.2015 г., като всяка вноска е дължима на 25-то число на съответния месец. Лихвата по ползвания кредит се заплаща ежемесечно на 25-то число на съответния месец. Крайният срок за погасяване на всички суми по кредита, включващ главница, лихва, комисионни, евентуално наказателна лихва, евентуална наказателна лихва за забава, такси и разноски е 25.05.2015 г.

За обезпечаване на задълженията си по договора за кредит, „Пи Ар Си“ АДСИЦ учреди в полза на банката ипотеки върху собствените си недвижими имоти, находящи се в град София, ул. „Илия Бешков“ № 12 и в град Пловдив, Търговски център „Аркадия“, бул. „Санкт Петербург“ № 48

На основание чл.43 и чл.43а от Наредба № 2, чл.4 от ЗСПЗФИ, Дружеството е уведомило КФН, БФБ и Централния депозитар за сключения договор, а съобщение е обявено пред обществеността чрез избраната медия „Инвестор.БГ“ АД, платформа Бюлетин, на Интернет адреса: www.bull.investor.bg, както и в сайта на Дружеството www.prcbg.com.

7. Проверка КФН

На 12.05.2010 г., „Пи Ар Си“ АДСИЦ получи съобщение за Заповед № 63 от 07.04.2010 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ – Ралица Агайн - Гури. Съгласно заповедта и на основание чл.19 и чл.18, ал.1 от Закона за комисията за финансов надзор и чл.18, ал.5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, КФН извърши проверка на дейността на „Пи Ар Си“ АДСИЦ и обслужващото му дружество – „Пи Ар Ем“ ООД.

На 21.07.2010 г., Дружеството представи пред Комисията част от изискваните за проверката документи, на 20.08.2010 г. бяха представени останалите, а на 28.09.2010 г. и 06.10.2010 г., експерти от КФН посетиха офиса на дружеството и извършиха проверка по документите, касаещи неговата дейност.

Проверката на КФН приключи на 15.10.2010 г. с изготвяне на Констативен протокол № Р-04-204/15.10.2010 г. относно проверката на дейността на „Пи Ар Си“ АДСИЦ и Констативен протокол № Р-04-205/15.10.2010 г. относно дейността на „Пи Ар Ем“ ООД. В изготвените протоколи експертите на КФН не са констатирали да са налице нарушения на изискванията на ЗППЦК, ЗДСИЦ и другите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества и съответно не са наложени санкции на „Пи Ар Си“ АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД. КФН е отправило препоръки по няколко въпроса, касаещи одитния комитет на дружеството, гаранциите по чл.116 в от ЗППЦК, изготвянето на оценки за недвижимите имоти и други. Видно от двата констативни протокола, дейността на Дружеството, както и на Обслужващото дружество, е изцяло съобразена с нормативните изисквания и разпоредби.

8. 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.

На РГЗОСА, проведено на 24.06.2010 г., беше взето решение за приемане на нови условия (нови параметри на цената) за закупуване на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за които вече има взето решение от ОСА на редовните им годишни заседания, провели се на 25.04.2008 г., и 22.04.2009 г., които поради обективни причини не бяха закупени през календарната 2009 г. Новите условия на сделките за закупуване на недвижимите имоти касаят изменение в пазарната им цена, тъй като съгласно чл.114а, ал.4 от ЗППЦК сделките по чл.114, ал.1 от ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена, като оценката се извършва от определен от СД независим експерт-оценител. ОСА одобри новите условия на сделките, съгласно мотивирания доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, представен на акционерите като част от материалите по дневния ред.

На предстоящото през 2011 ИЗОСА, ще бъде взето отново решение за приемане на нови условия (нови параметри на цената) за закупуване на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, за които вече има взето решение от ОСА на редовните ми годишни заседания, провели се на 25.04.2008 г., и 22.04.2009 г. и 24.06.2010 г.

През отчетния период 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	3756.93
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139	1104.30
Гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51	
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48	1999.54
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)	184.61
ОБЩО	7045.38

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“	0
Гр. София, ул. „Илия Бешков“ № 12	75.24
Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139	100.00

Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100.00
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	85.10
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”	100.00
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	98.60

За периода Дружеството има вземания от наеми на стойност 0.00 (нула) 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 85.89 % (осемдесет и пет цяло и осемдесет и девет процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми, е 0 % (нула).

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
- придобиване на нови активи (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)
- 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 разстег на България през 2011 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 декември 2010 г.** Дружеството разполага с равностойността на 126 хил. лева (сто двадесет и шест хиляди лева) по разплащателни и депозитни банкови сметки и 4 хил. лева (четири хиляди лева) в брой на каса.

Към **31 декември 2010 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 25 405 000 лева (двадесет и пет милиона четиристотин и пет хиляди лева), от които инвестиционни имоти на стойност 25 302 000 лева (двадесет и пет милиона триста и две хиляди лева).

Към **31 декември 2010 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 444 000 лева (един милион четиристотин четиридесет и четири лева), формирани от задължения към доставчици, персонал, данъчни задължения и задължения към застрахователи.

Към **31 декември 2010 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 4 009 000 лв. (четири милиона и девет хиляди лева).

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2010 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.

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

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **октомври - декември 2010 г.** е печалба в размер на 1 288 хил. лева (един милион двеста осемдесет и осем хиляди лева), която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми, приходи от такса битови отпадъци и преценка на инвестиционните имоти.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 223 хил. лева (двеста двадесет и три хиляди лева). За месец декември 2010, приходът от наем, разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	20 827.91
Гр. Стара Загора	3 969.24
Гр. Благоевград	5 515.44

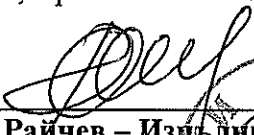
К.К. Слънчев Бряг	1366.42
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	23516.90
Гр. София, бул. Цариградско шосе	49074.44
Гр. София, ж.к. Дружба	32107.65
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	83341.50
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3146.97
ОБЩО	222866.47

От началото на 2010 г. има отправени искания от наематели главно от обект гр.Ловеч, Ловеч Сити Център за намаляване на наемите във връзка с икономическата криза в България. С цел запазване на наемателите са договорени временни намаления на наемите за период от 3 месеца до края на 2010. Тези намаления ще доведат до намаляване на приходите от наем с около 8-10% на годишна база.

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)

