

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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.01.2013 г. - 31.03.2013 г. –
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 Г.**

22 април 2013 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 01.01.2013 г. - 31.03.2013 г. – ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец **февруари 2013 г.**, Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. На 08.03.2013 г., докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register, както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса” АД ХЗ. 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)

През отчетния период, Дружеството изготви годишния си финансов отчет относно дейността и финансовите си резултати през 2012 г. Дружеството предприе всички необходими действия за неговото представяне пред обществеността, включително одобряване и приемане на същия ще бъде включено като точка за обсъждане и вземане на решения в дневния ред на предстоящото заседание на редовното годишно общо събрание на акционерите.

3. Увеличение на капитала на Дружеството

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

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

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

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

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството **не е** закупувало нови активи (недвижими имоти).

При спазване разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК с решение на Съвета на директорите на Дружеството бе взето решение за продажбата на един от секюритизираните недвижими имоти.

На **15.01.2013 г.** бе сключен Договор за покупко – продажба (нотариален акт) на следния недвижим имот: Поземлен имот, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот Едноетажна промишлена сграда, находящ се в гр. Сливен, по силата на който Дружеството продаде описания имот за сумата от 815 200 (осемстотин и петнадесет хиляди и двеста) лева. Изплащането на продажната цена е договорено с купувача – ФУРНИТ” ООД, с ЕИК 131283921 по следния начин:

- 515 200 лв (петстотин и петнадесет хиляди лева), без ДДС, изплатени преди датата на подписването на нотариалния акт;
- 300 000 (триста хиляди лева) без ДДС, ще бъдат изплатени на 20 (двадесет) равни месечни вноски, всяка от по 15 000 (петнадесет хиляди) лева, дължими до 20 (двадесето) число на всеки календарен месец, считано от месец януари 2013 г;

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

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

Дружеството е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти както следва:

Адрес	Стойност в лева
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	735
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	735
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	-

3

Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	-
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	-
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	-
КК, „Слънчев бряг”	-
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	-
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	-
ОБЩО	1470

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. София, ул. „Илия Бешков” № 12	88.14
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	81.65
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	80.63
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)	76.5

Към 31.03.2013 г. Дружеството има непогасени вземания от наеми и други на стойност 512 000 (петстотин и дванадесет хиляди) лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизирания актив е 82.69 % (осемдесет и две цяло и шестдесет и девет стотни процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени над 15 дни наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 0 % (нула процента).

ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА.

От значение за дейността на Дружеството са:

- успеваемостта по събирането на наемите;
- задържане на запълняемостта и намиране на нови наематели до пълното запълване на площите на притежаваните недвижими имоти
- намиране на нови атрактивни имоти, които да бъдат придобито от Дружеството с цел експлоатация и акумулиране на приходи

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, дейността на Дружеството носи рисковете, характерни за основните активи, в които се инвестират финансовите ресурси. Въпреки, че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и ниско-рискови по своя характер, съществуват рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени (намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаления на равнището на наемите) ;
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние, особено в условията на финансова криза;
- Политическата обстановка в страната;
- Повишаване на застрахователните премии
- Забава при придобиването на имоти
- Непокрити от застраховка загуби

Наред с тези фактори, пряко свързани със самия пазар на недвижими имоти, съществуват и общи рискове, като:

- Неблагоприятни промени в законодателството
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск

ЛИКВИДНОСТ

Към **31 март 2013 г.** Дружеството разполага с равностойността на 0 (нула) лева по разплащателни банкови сметки и 4 000 (четири) лева в брой на каса.

Към **31 март 2013 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 23 842 000 (двадесет и три милиона осемстотин четиридесет и две хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 23 803 000 (двадесет и три милиона осемстотин и три хиляди) лева.

Към **31 март 2013 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 882 000 (един милион осемстотин осемдесет и две хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и др.

Към **31 март 2013 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 212 000 (два милиона двеста и дванадесет хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 март 2013 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 14 359 090 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева и е изцяло внесен.

На **23 ноември 2012 г.** стартира процедура по увеличаване на капитала на Дружеството от 13 162 500 лв. на 14 359 090 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева. Процедурата приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на **11.01.2013 г.**

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

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода **януари - март 2013 г.** е печалба в размер на 334 000 (триста тридесет и четири хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от наеми и други в размер на 463 000 (четиристотин шестдесет и три хиляди) лева.

Към **31 март 2013 г.** общият финансов резултат от дейността на Дружеството представлява печалба в размер на 1 468 000 (един милион четиристотин шестдесет и осем хиляди) лева, включващата текущата печалба за периода и част неразпределената печалба от минали години.

Средно-месечният приход за периода от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 151 000 (сто петдесет и една хиляди) лева.

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

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	16 000
Гр. Стара Загора	4000
Гр. Благоевград	5000
К.К. Слънчев Бряг	1000
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	17000
Гр. София, бул. Цариградско шосе	32000
Гр. София, ж.к. Дружба	35000
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	38000
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3000
ОБЩО	151 000

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)

