



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

„Пи Ар Си” АДСИЦ

**ЗА ПЕРИОДА 01.10.2009 Г.- 31.12.2009 Г.
ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 Г.
(С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА 2009 Г.)**

27 Януари 2010 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 закони и подзаконовни 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.** и е вписано в Регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от **11 юли 2007 г.** На **11 януари 2008 г.** Дружеството се пререгистрира в Търговския регистър (ТР) при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на **01.01.2008 г.** Закон за търговския регистър.

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.** и бе 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 01.10.2009 г. - 31.12.2009 г. – ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ (с натрупване от началото на 2009 г.)

1. Увеличение на капитала

През месец **януари 2009 г.** приключи успешно процедурата по увеличение на капитала на Дружеството с **5 850 000 лева** чрез издаване на нови **585 000** обикновени акции с право на глас от същия клас, от които са и акциите на Дружеството, записани при неговото учредяване и при последвалите задължително първоначално и първото след него увеличение на капитала. В резултат на това второ увеличение, капиталът на Дружеството стана в размер на **11 700 000 лева**, разпределен в **1 170 000** акции, всяка от които с номинална стойност от по **10 лева**.

Увеличението на капитала беше вписано по партидата на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията на **28 януари 2009 г.**, а с решение № 154-Е от **12 февруари 2009 г.** КФН вписа във водения от нея Регистър за публичните дружества новата емисия от акции на Дружеството с цел търговия на регулиран пазар, което е факт от **11 март 2009 г.**, съгласно Решение на Съвета на директорите на БФБ по Протокол № 10/27.02.2009 г.

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

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

На **26 февруари 2009 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 **22 април 2009 г.**

РГЗОСА бе свикано при следния дневен ред:

1. Изслушване и приемане на годишния доклад на Съвета на директорите (СД) за дейността на Дружеството през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2008 г.“

2. Изслушване и приемане на доклада на избрания одитор за извършената от него проверка на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2008 г. и приемане на одитирания ГФО на Дружеството за 2008г.

Проект за решение: „ОСА приема доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2008 г. и приема ГФО на Дружеството за 2008 г.“

3. Изслушване и приемане на отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2008“

4. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2008 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“.

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., 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.

6. Освобождение от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2008 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2008 г. всички членове на СД“.

7. Избор на одитор за 2009 г.

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2009 г. одиторско предприятие „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.

РГЗОСА се проведе на 22 април 2009 г. На заседанието беше представен 100 % от капитала на Дружеството. На основание чл.231, ал.1 от ТЗ в дневния ред на заседанието беше включен допълнителен въпрос, свързан с изменения и допълнения в Устава на Дружеството, наложени във връзка с настъпили изменения в законовата уредба, а именно - влезлият в сила на 27.03.2009 г. Закон за изменение и допълнение на ЗППЦК, публикуван в бр.23 от 27.03.2009 г. на Държавен вестник.

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 2008 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2008 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2008 г.

- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2008 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“;
- 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., съгласно мотивиран доклад на СД по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК;
- освободиха от отговорност членовете на СД за дейността им през 2008 г.
- избраха одитор на Дружеството за 2009 г.

По допълнително включените въпроси от дневния ред, свързани с промяна в Устава на Дружеството във връзка с изменения в законовата уредба, акционерите приеха с единодушие предложените промени в Устава (описани подробно в т.3 по-долу в този доклад).

3. Промени в Устава на дружеството

Приетите от ОСА промени в Устава на Дружеството се изразяват в следното:

1. Отмяна на ал.3 на чл.32 от Устава, който предвижда свикване на ОСА на Дружеството до вписването на задължителното първоначално увеличение на капитала, което вече е факт;
2. Изменения в реда за свикване на ОСА, съгласно новите законови изисквания;
3. Изменения в условията и реда, по който акционерите могат да упълномощят трети лица да ги представляват при провеждане на общото събрание на дружеството.

Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение № 423 – ДСИЦ от 11 май 2009 г. След одобрението на КФН измененият Устав на Дружеството беше обявен в Търговския регистър на 21 май 2009 г.

4. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 22 април 2009 г. РГЗОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2008 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 724 763,30 (седемстотин двадесет и четири хиляди седемстотин шестдесет и три лева и тридесет стотинки) лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент на акция в размер на 0,619 лева**
- **нетен дивидент на акция в размер на 0,588 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата 20 юли 2009 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., Правилника 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 06 май 2009 г.

Дивидентите бяха изплатени на акционерите на 20 юли 2009 г. Проблеми и трудности при изплащането на дивидентите не бяха констатирани.

5. Промяна на адреса за кореспонденция

На 09 септември 2009 г. Дружеството заяви пред КФН, БНБ и ЦД нов адрес за кореспонденция, а именно: град София, бул. „Цариградско шосе” № 139.

Новият адрес за кореспонденция бе обявен и в ТР на 17 септември 2009 г. (номер на вписването 20090917093525)

б. 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”	358 077.06
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	71 055.35
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	20 349.92
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	12 587.91
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	1 815.78
Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	00.0
Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	00.0
КК, „Слънчев бряг”	00.0
Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”	00.0
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	14 834.80
ОБЩО	478 720.82 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 в експлоатация и са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството в края на отчетния период, предмет на този доклад:

Адрес	Наем (%)
Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	0
Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	77 %
Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	100 %
Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	100 %
Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	94 %
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)	96%

Към 31 декември 2009 г., Дружеството има вземания от наеми на стойност 179 000 (сто седемдесет и девет хиляди) лева. Вземанията от наеми представляват 100 % (сто процента) от общата стойност на вземанията, които има Дружеството.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, собственост на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизирани от Дружеството активи е 96,00 % (деветдесет и шест цяло процента).

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 89 % (осемдесет и девет процента).

Към 31 декември 2009 г. 100 % (сто процента) от просрочените вземания Дружеството класифицира като текущи/оперативни просрочия, тъй като са в диапазона на просрочията до 30 (тридесет) календарни дни след дата на падежа. В частност вземанията са просрочени с 13 (тринадесет) дни, и към датата на изготвяне на този междинен доклад са платени.

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

От значение за дейността на Дружеството са:

- задържане на запълняемостта и намиране на нови наематели до пълното запълване на площите на притежаваните недвижими имоти
- успеваемостта по събирането на наемите;
- намаляване на приходите от наеми, във връзка с предоговаряне на наемните цени с цел запазване на наемателите
- световната финансова и икономическа криза и отражението ѝ 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 икономически дейности, 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
- Очакванията за отрицателен или много нисък икономически растеж на България и през 2010 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 2009 г. Дружеството разполага с равностойността на:

- 34 000 (тридесет и четири хиляди) лева по разплащателни банкови сметки;
- 3 000 (три хиляди) лева в брой на каса.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството притежава дълготрайни материални активи – недвижими имоти, съоръжения и оборудване на обща балансова стойност 24 221 000 (двадесет и четири милиона двеста двадесет и една хиляди лева) лева.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството има текущи задължения в размер на 6 671 000 (шест милиона шестстотин седемдесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици във връзка със закупуването на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма задължения към банки.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 31 декември 2009 г. капиталът на Дружеството е в размер на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева и е изцяло внесен.

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

ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за периода януари – декември 2009 г. е печалба в размер на 4 296 000 (четири милиона двеста деветдесет и шест хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от:

- наеми в размер на 2 744 000 (два милиона седемстотин четиридесет и четири хиляди) лева;
- лихви от банкови депозити в размер на 83 000 (осемдесет и три хиляди) лева;
- нетната стойност от преценка на инвестиционните имоти в размер на 2 225 000 (два милиона двеста двадесет и пет хиляди) лева.

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.

Средномесечният приход от отдаваните под наем недвижими имоти за отчетния период, предмет на този доклад, е в размер на 229 000 (двеста двадесет и девет хиляди) лева.

За месец Декември 2009 г. приходът от наеми, разпределен по обекти, е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	29826.38
Гр. Стара Загора	3 969.24
Гр. Благоевград	4412.35
К.К. Слънчев Бряг	1 935.43
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	23 516.90
Гр. София, бул. Цариградско шосе	49110.44
Гр. София, ж.к. Дружба	45139.28
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	48039.52
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3892.16
ОБЩО	209841.70

На база отправени искания от наематели за намаляване на наемите във връзка с икономическата и финансова криза в България и с цел запазване заетостта на активите, Дружеството договори временни намаления на наемите, които в рамките на годината доведоха до приблизително намаляване на приходите от наем с около **20 % (двадесет процента)** на годишна база.

При запазване на икономическата обстановка в България, влошаване на същата или забавяне на икономическия растеж през 2010 г. може да се очакват и още намаления в приходите както и допълнителни затруднения при плащане на наемите.

Няма важни събития, настъпили след **31 декември 2009 г.**, които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Промени в счетоводната политика

През отчетния период, предмет на този доклад, 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 септември 2009 г.), е както следва:

Акционер	% участие 30.09.2009 г.	Бр.акции 30.09.2009 г.	% участие 31.12.2009 г.	Бр.акции 31.12.2009 г.
Алекси Попов	27.51 %-	321 904	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.51 %-	321 904	27.51 % -	321 904
Ема Бонева – Симеонова	27.51 %-	321 904	27.51 % -	321 904
Тодор Рогачев	10.58 %-	123 800	10.58 %-	123 800
Константин Попов	6.34 % -	74 269	6.34 % -	74 269

Видно от таблицата, през отчетния период не е настъпвала промяна в броя на притежаваните от акционерите акции.

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 (30.09.2009 г.), е както следва:

Член на СД	% участие 30.09.2009 г.	Бр.акции 30.09.2009 г.	% участие 31.12.2009 г.	Бр.акции 31.12.2009 г.
Алекси Попов	27.51 % -	321 904	27.51 % -	321 904
Райчо Райчев	27.51 % -	321 904	27.51 % -	321 904

Видно от таблицата, през отчетния период не е настъпвала промяна 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.

През отчетния период, предмет на този доклад, 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 отпускало заеми, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения към трети лица, в това число към свързани лица.

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.

(Райчо Георгиев Райчев – Изпълнителен директор)

