

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ
Prime Property BG REIT

**АКТУАЛИЗАЦИЯ НА
ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ПРОСПЕКТА**

Комисията за финансов надзор е потвърдила проспекта с решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

31 декември 2005г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	7
Рискове, специфични за Дружеството.....	10
Общи (системни) рискове.....	11
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	14
ОСНОВНИ ДАННИ	14
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	14
Инвестиционни цели	14
Инвестиционни ограничения	15
Критерии за избор на недвижими имоти	16
Придобити от Дружеството недвижими имоти.....	18
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	20
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	22
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	25
Жилищни имоти	25
Офис- сгради	29
Търговски имоти.....	33
Индустриални имоти.....	35
Данни за дейността на Дружеството до края на 2005г.	39
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	43
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	45
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	47
БАНКА ДЕПОЗИТАР	47
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	48
Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството	48
Водене на счетоводната отчетност на Дружеството	51
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ	52
Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството	52
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	53
Директор за връзки с инвеститорите	54
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....	56
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	56
ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО	56
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	57
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	57
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	59
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	59
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ.....	59
ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ ЗА 2005 Г.	60

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	61
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	62
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	62
ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ	62
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	64
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ	64
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	64
Права и ограничения на класовите акции на Дружеството	64
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	66
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството	66
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството	67
Основания за прекратяване на Дружеството	67
Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството	68
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	68
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	71

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти: “секюритизация на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003г.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД, представлявана от Александър Бебов - Председател на Съвета на директорите;
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, представлявана от Стоян Тошев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- ПОК “Доверие” АД, представлявано от Недялка Кънчева – Изпълнителен директор;
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, представлявана от Росица Делчева – Изпълнителен директор;
- Светослав Иванов Кьосев;
- Любомир Марков Марков.

След датата на публикуване на годишния отчет, с решение N 10 от 23.02.2006 г. Софийски градски съд вписа промяна в представителството на Дружеството – представителят по см. На чл. 234, ал. 1, изр.2 от ТЗ на „Балканска консултантска компания” ООД Росица Панчева Делчева беше заменена с Росица Вълчова Вълчева – Михайлова.

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Тогол” 18-20.

При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на следните **Обслужващи дружества:**

- “Адрес” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Витоша” № 25, което ще осъществява обслужването и поддържането на недвижимите имоти на Дружеството;
- “Аристо” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, община Искър, ж.к. “Дружба”, бл. 159, вх.”В”, ет. 6, ап. 613, което ще осъществява обслужването и поддържането на недвижимите имоти на Дружеството;

- “ТМФ Сървисиз” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Съборна” № 2А, което ще осъществява воденето на счетоводната отчетност и кореспонденция на Дружеството.
- “Бейтс – България” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Дианабад” бл. 35, което ще осъществява управление на проекти за изграждане или извършване на подобрения в сгради;
- “ЕЛТА Консулт” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Разсадника”, ул. “Троян”, бл. 81, вх. Б, ап. 63, което ще осъществява управление на проекти за изграждане или извършване на подобрения в сгради; обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти на Дружеството;

При емитирането на ценни книжа, както и за консултации и анализи по финансиране, капиталова структура и инвестиционна стратегия Дружеството ползва услугите на **Инвестиционните посредници**, членове на Съвета на директорите:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5; и
- “Балканска Консултантска Компания- ИП” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. “Александър Стамболийски” № 87, ет.1.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес гр. София, ул. “Бузлуджа” №74а.

За **одитор** на Дружеството за проверка на годишния счетоводен отчет за 2005 г. е избрано специализираното одиторско предприятие “БДО България” ООД.

Проспектът се актуализира от: *Павлина Илиева Кушалиева* - финансов директор на Дружеството, *Росица Вълчева Вълчева- Михайлова* - сътрудник в “Балканска Консултантска Компания” ООД и представител по см. на чл. 234, ал.1 от ТЗ на Дружеството в Съвета на директорите в „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, *арх. Христо Гиргинов* и инж. *Любомир Горчев* – Ръководители „Инвестиционни проекти” и *Соня Георгиева* – правен директор в „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените в Таблица 1 по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31 декември 2005 г. Пълният финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2005 г. е представен като част от годишния отчет на Дружеството за 2005 г.

Елементи от Отчета за приходи и разходи	2003г.	2004г.	2005г.
Печалба/(загуба) от инвестиции	815	613 143	1 833 962
Други приходи от дейността	-	2 800	0
Административни разходи	-20 282	-99 397	-550 644
Други разходи за дейността	-255	-2 183	-18 357
Финансови приходи/(разходи)	105	1 844	-6 138
Нетна печалба/(загуба) за периода	-19 617	516 207	1 258 823
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)	-	602 012	1 509 663
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)	-19 617	-85 805	-250 840
Доход на акция на база разпределяема печалба/(загуба)	-0.17	-0.10	-0,03

Елементи от Счетоводния баланс	Към 31.12.2003г.	Към 31.12.2004г.	Към 31.12.2005г.
Инвестиционни имоти	-	1 236 613	7 281 928
Материални дълготрайни активи	-	173 887	945 427
Общо Дълготрайни активи	-	1 410 500	8 227 355
Парични средства и парични еквиваленти	52 726	422 830	14 305 216
Общо краткотрайни активи	494 151	436 694	14 649 131
ОБЩО АКТИВИ	494 151	1 847 194	22 876 486
Основен капитал	500 000	1 236 400	15 225 383
Общо собствен капитал	480 383	1 732 990	22 576 532
Общо Дългосрочни задължения	495	2 624	102 624
Общо Краткосрочни задължения	13 273	111 580	197 330

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме значително повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Движението на наемните равнища ще има съществено значение за приходите на Дружеството, тъй като голяма част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на

конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на най-атракативни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии. Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

Забава при придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атракативни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Неликвидни инвестиции. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/ изграждане на недвижими имоти с атракативно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Предстои сключването на стенд-бай кредитни споразумения с една или повече търговски банки, средствата по които също ще могат да бъдат усвоени при нужда от ликвидни средства.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти. Дружеството ще бъде зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които ще

притежава, за съществена част от приходите си. Следователно, Дружеството ще е зависимо от финансовата стабилност на наемателите си. Ако наемателите са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи за значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, което ще се отрази негативно върху неговата рентабилност. Тъй като Дружеството ще държи диверсифициран портфейл от недвижими имоти, считаме че то ще работи с голям брой наематели и по този начин забавяне в плащането на един или няколко наемателя няма да има съществено влияние върху паричните потоци и финансовите резултати на Дружеството. Преди сключването на договори с по-големи наематели, ще се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично ще се осъвременява за съществуващите големи наематели.

Свободни имоти и необходимост от преустройство. Възможно е да са налице периоди от време, в които за част или за всички закупени от Дружеството недвижими имоти няма да има наематели. По този начин Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е свободен. Възможно е част от собствеността да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но в последствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. За преодоляването на тези рискове преди осъществяването на всяка инвестиция от Дружеството конкретният имот ще се подлага на внимателен анализ и ще бъдат оценявани очакваните парични потоци от него. Дружеството ще инвестира приоритетно в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да изискват значителни преустройства, както и в имоти с гарантиращо висока степен на заетост.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти. Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране. С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде

временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от застраховка загуби. В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда. Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството възнамерява да инвестира.

Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството. Дружеството е учредено през 2003 г. и сравнително отскоро осъществява своята дейност, като през 2005 година придоби няколко недвижими имота. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. За намаляване на описаните по-горе рискове, преди реализирането на всяка инвестиция се извършва анализ на рисковете свързани с проекта, изготвя се бизнес план за реализацията на конкретния проект и прогнозни парични потоци, базата на които се взема решение за инвестиране в проекта или той бива отхвърлен от Съвета на директорите.

Неетично и незаконно поведение. Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, в които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи на Дружеството. За управлението на този риск Съветът на директорите разработва вътрешни правила за етично поведение, които да отговарят на изискванията на Етичния кодекс и Стандартите за професионално поведение, приети от CFA Institute (предишно име “Association for Investment Management and Research”), със седалище в Шарлотсвил, САЩ. За целта в Съвета на директорите са привлечени лица,

притежаващи CFA® (Chartered Financial Analyst®) сертификати за сертифицирани финансови аналитици и членове на CFA Institute. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

Напускане на ключови служители. Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. На първо място, от определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е премахване на двойното данъчно облагане, в частност освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и банкови кредити. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, освен това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимия за финансирането им паричен ресурс, което обаче не представлява гаранция, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. В тази връзка, Дружеството може да сключи сделки по хеджиране на този риск, но няма сигурност, че това ще е възможно при приемливи условия.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а от там и печалбите на Дружеството. Считаме, че полаганите от

изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентоспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

Кредитен риск. Водещите рейтингови агенции повишиха кредитния рейтинг на страната. Standard & Poors повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до **BBB** със стабилна перспектива, а дългосрочния кредитен рейтинг на страната в местна валута беше повишен до **BBB**, който е инвестиционен кредитен рейтинг. Рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България до **Ba1** на 21 декември 2004 г. Според рейтинговата агенция Fitchratings дългосрочния рейтинг на България в чужда валута е **BBB**, а в местна валута – **BBB+**.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за членка на ЕС, което да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

Валутен риск. До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в USD и инвеститорите в имоти поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. През 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в EUR. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Дружеството би било изложено на валутен риск единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Политически риск. Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят

дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския Съюз. Успешно бяха затворени всички преговорни глави с Европейския Съюз, а законодателната политика на Народното Събрание е насочена към максимално хармонизиране на българското законодателство с директивите на ЕС. Поради единството на позициите на всички парламентарно представени политически сили считаме, че дори при една бъдеща промяна на политическата конфигурация това няма да доведе до сериозни неблагоприятни изменения за Дружеството.

Други системни рискове. Други рискове породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект. За управлението на част от тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти, а за останалите – ще бъде изготвен план за действие в случай на кризисни ситуации.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ (с еквивалент на английски език ”Prime Property BG” REIT). Дружеството е учредено в България със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. Дунав № 5, тел: +359 (2) 811-90-50, факс: +359 (2) 811-90-51.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 06.10.2003, парт. № 79233, том 941, страница 107, рег. I, по фирмено дело № 10347/2003 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131148642 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 1223128927.

Дружеството е учредено за срок от осем години, като съществуването му може да бъде продължено за срок от още 2 /две/ години с решение на Общото събрание на акционерите, взето 6 /шест/ месеца преди изтичане на осем годишния срок на съществуването му.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на собствения капитал от 150 милиона лева или приблизително 75 милиона Евро.

Дружеството възнамерява да поддържа динамичен портфейл от недвижими имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани

недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Инвестиционни ограничения

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. Дружеството ще диверсифицира своя портфейл и възнамерява да покрие всички основни подсектори на пазара (сектора) на недвижимите имоти, включително новоизградени и завършени жилища, индустриални и други сгради и части от тях, земеделски и други земи, гори и други. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите критерии (вж. “Критерии за избор на недвижими имоти”), при спазване изискванията на закона и неговия устав. В съответствие със законовите забрани, Дружеството няма да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

До достигане на собствен капитал от 50 млн. лева Дружеството ще спазва следните инвестиционни ограничения:

<u>Вид актив</u>	<u>Дял от всички активи (%)</u>
Недвижими имоти	до 99%
в т.ч. в изграждане на обекти за отдаване под наем и продажба ..	0% - 80%
в готови сгради	0% - 99%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка	мин. 1%

След достигане на собствен капитал от 50 млн.лв. активите на Дружеството ще бъдат инвестирани както следва:

<u>Вид актив</u>	<u>Дял от всички активи (%)</u>
Недвижими имоти	до 99%
в т.ч. в изграждане на обекти за отдаване под наем и продажба ...	50% - 90%
в готови сгради	0% - 50%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка	1 %

Дружеството предвижда преходен период до 1 година след достигането на собствен капитал от 50 млн. лв., през който инвестиционният портфейл да бъде приведен към новите инвестиционни ограничения.

След достигане на собствен капитал от 50 млн. лв. активите на Дружеството ще бъдат разпределени по подсектори на пазара на недвижими имоти както следва:

<u>Вид имоти</u>	<u>Дял от активите</u>
Жилищни имоти ⁽¹⁾	между 0% и 50%
Офиси ⁽²⁾	между 0% и 50%
Търговски имоти ⁽³⁾	между 0% и 50%
Индустриални имоти ⁽⁴⁾	между 0% и 20%
Хотели	между 0% и 50%
Регулирани парцели	между 0% и 20%
Нерегулирани парцели	между 0% и 20%
Земеделски земи	между 0% и 30%
Закупуване на имоти с цел обратното им отдаване под наем на продавача (sale and leaseback)	между 0% и 30%

-
- (1) Жилищни имоти са сградите за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.
- (2) Офиси са сгради и помещения, в които се извършва административна дейност.
- (3) Търговски имоти са имоти, ползвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажби на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети.
- (4) Индустриалните имоти включват помещения, използвани за производствена дейност и съхранение на материали и готова продукция, както и обекти, използвани за търговия на едро.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Последното ще бъде направено, ако и когато Съветът на директорите на Дружеството прецени, че подобна инвестиция е в най-добър интерес на неговите акционери.

Критерии за избор на недвижими имоти

При избор за придобиване на имоти, Съветът на директорите на Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- благоприятно географско разположение;
- добро физическо състояние на имота;

- възможности за генериране на доход;
- възможности за развитие (преустройство);
- приемлива цена на придобиване.

Благоприятно географско разположение. Това е определящ критерий, от който ще се ръководи Дружеството при придобиване на имот. Изискванията за благоприятно разположение зависят от вида недвижим имот.

Жилищни имоти. Те трябва да са разположени в близост до центъра на съответното населено място или в престижни обособени жилищни зони с високи комфорт на обитаване, ниво на обществено обслужване, комуникативност и благоприятно разположение на помещенията спрямо световните посоки (юг, изток, запад, север).

Офиси. Дружеството ще придобива офиси, които са разположени в центъра на съответния град или в обособени зони за бизнес, комуникативни места с осигурен пешеходен и автомобилен достъп, възможност за паркиране, надеждна инфраструктура, както и благоприятни градоустройствени перспективи.

Търговски обекти. Следва да са разположени в близост до центъра на съответното населено място или на комуникативни места с осигурен постоянен пешеходен поток и/или улеснен автомобилен достъп.

Хотели. Те трябва да са разположени в благоприятна среда за развитие на съответния тип туризъм, с подходяща инфраструктура.

Парцели за бъдещо строителство. От решаващо значение при избора за закупуването на урегулирани поземлени имоти с цел застрояване е географското разположение, което ще бъде разглеждано във връзка с инвестиционните намерения на Дружеството и предназначението на парцела, указано в подробния устройствен план.

Индустриални имоти. Те трябва да са разположени на места с достъп до подходяща инфраструктура и благоприятни условия за развитие на съответния вид стопанска дейност.

Нерегулирани парцели. Те трябва да са разположени на места, за които се очаква вкарване в регулация, предимно в близост до регулирани парцели, с (потенциален) достъп до подходяща инфраструктура.

Земеделски земи. От решаващо значение за избора на земеделски земи за изкупуване е географското разположение на парцелите и характерните за него климатични условия и типове почви, както и достъпа до подходяща инфраструктура за развитие на селскостопанска дейност.

Добро физическо състояние на имота. Дружеството ще придобива сгради (офиси, жилищни сгради, търговски обекти, индустриални обекти, хотели), които имат надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота, наличие на всички необходими инсталации в добро състояние, високо качество и дълготрайност на довършителните работи и използваните материали.

Възможности за генериране на доход. Дружеството ще се насочва към имоти, които имат благоприятна история с оглед генериране на доход от тях, например наличие на наематели с дългосрочни договори, добри перспективи за препродажба или отдаване под наем, положителни финансови анализи.

Възможности за развитие и преустройство. Дружеството ще търси имоти (сгради), при които са налице условия за бъдещо преустройство, разширение и оптимизация на имота. Дружеството може да инвестира и в парцели на които в момента са изградени сгради, които подлежат на разрушаване с цел последващо изграждане на нови сгради.

Приемлива цена на придобиване. Този критерий ще е от съществено значение особено при придобиване на парцели за бъдещо строителство. Офертна цена на парцела следва да е близка или по-ниска от преобладаващата пазарна цена за района.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

На 26.03.2004 г. Дружеството придоби с нотариален акт № 19, т. I, рег. № 1036, дело № 14/2004 г. недвижим имот, находящ се в гр. София, район "Възраждане", улица "Антим I" № 14, а именно урегулиран поземлен имот с площ от 508.38 кв.м., заедно с триетажна масивна жилищна сграда на стойност 391 166 лв. Парцелът се намира в центъра на София, между бул. „Тодор Александров” и площад „Възраждане”. В тази част на града постепенно се оформя бъдещия бизнес център на столицата.

В края на 2004 година беше разрушена съществуващата в парцела стара сграда и Дружеството започна изграждането на Офис сграда. Строителният график предвижда въвеждане на сградата в експлоатация в началото на лятото на 2006г., за което е създадена необходимата организация Към края на четвъртото тримесечие на 2005 г. е завършен грубия строеж на сградата, зидарски, мазачески работи и настилки /шлайфан бетон/ в двете подземни нива. Започнати паралелно с грубия строеж в напреднала фаза са и довършителните работи по част "АС", алуминиева дограма, конструкцията на окачените фасади, както и тези по части "ОВКИ", "ВиК", "Електро"

На 10.11.2004 г. Дружеството придоби с нотариален акт № 60, т. X, рег. № 5782, дело №1749/2004 г., недвижим имот (в процес на урегулиране) от 1 336/ 8 627 ид. части на стойност 227 178.85 лв. Имотът се намира в района между с. Влас, община Несебър, и курортен комплекс Слънчев бряг, на 200 метра от морския бряг. Дружеството възнамерява да използва придобития от него имот за построяване на комплекс от жилищни сгради с луксозни апартаменти. С нотариален акт N 4, том XII, рег. N 7698 от 24.10.2005 г. Дружеството закупи още 2 978 / 8627 ид. части от гореописания недвижим имот за сумата от 582 753.27 /петстотин осемдесет и две хиляди и седемстотин петдесет и три лева и 0.27/.

Преди придобиването на идеалните части от имота и съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството възложи извършването на оценка, която беше изготвена към август 2005 година. Огледът на оценявания обект беше извършен на 28.08.2005 год. Оценката се извърши по следните методи: метод на пазарните аналози, съгласно който оценката беше определена на 558 400 лева и приходен метод, съгласно който оценката беше определена на 606 700 лева. Крайната пазарна стойност на поземления имот беше определена на 592 200 лева.

С протокол N 25 от 17.08.2005 г. Общинският експертен съвет по устройство на територията прие проекта за Частичен подробен устройствен план за имота, касаещ промяната на предназначението му. Със заповед N 1141 от 05.12.2005 г. Кметът на община Несебър одобри подробния устройствен план.

На 12.09.2005 г. Дружеството придоби с нотариален акт N 102, том I, рег. N 2890, дело N 95/2005 г. недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Черковна” 60 /бившата „Паун Грозданов”/ с площ от 259 кв.м. /двеста петдесет и девет/, заедно с построената в

него масивна двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от 128 кв.м. /сто двадесет и осем/ за сумата от 315 000 евро /триста и петнадесет хиляди/. Имотът беше застрахован от ЗПАД „Булстрад“ за сумата от 616 086 лв. Застрахователната премия е в размер на 440 лв., а застраховката е в сила, считано от 20.09.2005 г.

Преди придобиването на имота и съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството възложи извършването на оценка, която беше изготвена към август 2005 година. Огледът на оценявания обект беше извършен на 26.08.2005 год. Оценката на недвижимия имот се извърши по следните методи: метод на сравнителните продажби, съгласно който оценката беше определена на 646 200 лева и метод на вещната стойност, съгласно който оценката беше определена на 476 600 лева. Крайната пазарна стойност на поземления имот беше определена на 592 200 лева. Оценката беше извършена и по метода за оценка по чистата стойност на активите /вещната стойност/, съгласно който оценката беше определена на 143 500 лева. Пазарната стойност на сградата беше определена и по метода на капитализиране на дохода, съгласно който оценката беше определена на 400 000 лв. Крайната пазарна оценка на поземления имот ведно с построената в него сграда, съгласно доклада на оценителя беше определена на 616 200 лв.

За имота е издадено разрешение за проучване и проектиране на сграда на 5 ет. с подземни гаражи от Дирекция „Архитектура и градоустройство“ - София на 08.12.2006 г.

На 19.12.2005 г. Дружеството придоби с нотариален акт N 131, том I, рег. N 4195, дело N 118/2005 г. поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. „Мария Луиза“ 155, с площ от 248 кв.м. /двеста четиридесет и осем/ за сумата от 347 200 евро /триста четиридесет и седем хиляди и двеста/. На 19.12.2005 г. Дружеството придоби с нотариален акт N 130, том I, рег. N 4189, дело N 117/2005 г. поземлени имоти, както следва:

а/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. „Мария Луиза“ 149, м. „Предгаров площад“ с площ от 287 кв. м. /двеста осемдесет и седем/.

б/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, ул. „Струга“ 2, м. „Предгаров площад“, с площ от 319 кв. м. /триста и деветнадесет/ по акт за собственост и 334 кв. м. /триста тридесет и четири/ по скица.

в/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Сердика“, м. „Предгаров площад“, бул. „Мария Луиза“ N 153, с площ от 494 кв. м. /четиристотин деветдесет и четири/.

Покупната цена на трита имота беше общо 1 338 000 евро /един милион триста тридесет и осем хиляди/.

Преди придобиването на имотите и съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството възложи извършването на оценка на четирите имота, която беше изготвена към декември 2005 година. Огледът на оценявания обект беше извършен на 10.12.2005 год. Оценката се извърши по следните методи: метод на сравнителните продажби, съгласно който оценката на четирите имота беше определена на 3 463 250 лв., метод на приходната стойност, съгласно който оценката на четирите обекта беше определена на 4 298 800 лв. Крайната пазарна оценка на поземления имот ведно с построената в него сграда, съгласно доклада на оценителя беше определена на 4 048 000 лв. /четири милиона четиридесет и осем хиляди лева/.

Към края на 2005 г. Дружеството няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

Към момента на актуализиране на настоящия проспект Дружеството има сключен предварителен договор за закупуване на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Мария Луиза“ N 151, м. „Предгаров площад“, с площ от 243 кв. м. /двеста четиридесет и

три/, за сумата от 390 000 евро /триста и деветдесет хиляди/. Сделката следва да бъде финализирана не по – късно от 15.02.2006 г.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството започна дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор на 09.01.2003г.

Дейността, извършвана от Дружеството през 2005 г., се изразяваше във:

1. Водене на преговори и сключване на договори с някои основни партньори и обслужващи дружества;
2. Изготвяне на вътрешни организационни документи на Дружеството;
3. Подготовка и окомплектоване на документация за увеличаване капитала на Дружеството;
4. Извършването на увеличение на капитала през 2005г.;
5. Закупуване на недвижими имоти съобразно заложената стратегия на дружеството:

а/ 2 978 / 8627 ид. части от неурегулиран недвижим имот с. Влас, община Несебър, и курортен комплекс Слънчев бряг. Към момента на актуализацията на проспекта процедурата по урегулирането му е приключила.

б/ недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Черковна” 60 /бившата „Паун Грозданов”/ с площ от 259 кв. м. /двеста петдесет и девет/, заедно с построената в него масивна двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от 128 кв. м. /сто двадесет и осем/.

в/ поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. „Мария Луиза” 155, с площ от 248 кв. м. /двеста четиридесет и осем/.

г/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. „Мария Луиза” 149, м. „Предгаров площад” с площ от 287 кв. м. /двеста осемдесет и седем/.

д/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, ул. „Струга” 2, м. „Предгаров площад”, с площ от 319 кв. м. /триста и деветнадесет/ по акт за собственост и 334 кв. м. /триста тридесет и четири/ по скица.

е/ незастроен поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Сердика”, м. „Предгаров площад”, бул. „Мария Луиза” N 153, с площ от 494 кв. м. /четиристотин деветдесет и четири/.

Реализация на инвестиционен проект – започване строителство на административна сграда на ул. Антим I №14 в центъра на гр. София като към датата на актуализиране на настоящия проспект, грубият строеж на административна сграда на ул. “Антим I” № 14 в гр. София, състояща се от девет надземни и две подземни нива с обща разгъната застроена площ от около 2630 кв.м. е завършен – изградени са шлицовите стени, двете нива подземни гаражи, стомано – торкрет по вътрешната им повърхност, всички зидарски и мазачески работи, изпълнени са външните водопроводни връзки, както и трасетата на линии по части “Електро” и “Канализация”. Завършени са зидарските,

мазаческите работи и замазки до кота +19,60 в синхрон с работите по части “Електро”, ”ВиК”, “ОВКИ” и “ПИС”. Изпълнени са настилки от гранитогресс на втори, трети, четвърти и пети етаж. Монтирана е голяма част от алуминиевата дограма на сградата. Към датата на актуализация на проспекта за имота в землището на село Свети Влас, община Несебър е изработен проект за Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване. Проектът е приет от Общинския Експертен съвет по Устройство на територията с протокол № 25/17.08.005 г. и обявявен на заинтересуваните лица, като не са постъпили възражения от тяхна страна в законовия срок от две седмици (констатирано с протокол № 42/30.11.2005 г.). Проектът е одобрен със заповед на Кмета на община Несебър със заповед № 1141/05.12.2005 г. За имота на ул. “Черковна” № 60 е получена виза за проектиране на пететажна сграда с подземни гаражи с дата 08.12.2005 г. На база визата се разработва проект за жилищна сграда с петнадесет апартамента, три магазина и подземни гаражи с разгънатата застроена площ от около 1 800 кв.м.

6. Управление на свободните парични средства на Дружеството посредством инвестирането им в банкови депозити.

Събитията и сделките, оказали по-съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството, са следните:

1. Ползвани консултантски услуги:

- ☞ правни консултации и данъчни услуги на стойност **общо 2 917** лв. отчетени като текущи разходи за външни услуги;
- ☞ счетоводни услуги по договор с “ТМФ Сървисиз ” ЕООД на стойност **9 473** лв., отчетени като текущи разходи за външни услуги;
- ☞ извършени сделки със свързани лица в общ размер на 279 678 лв.

2. Начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите:

- ☞ начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, съгласно договори за управление, в общ размер на **91 440** лв. отчетени като текущи разходи за външни услуги;
- ☞ начислени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – физически лица, съгласно договори за управление, в общ размер на **10 800** лв., отчетени като текущи разходи за възнаграждения.

3. Инвестиране на свободните парични средства на Дружеството.

- ☞ Поради наличието на значителни по размер свободни парични средства, съществена част от тях Дружеството влага в банкови депозити. Към 31 декември 2005 г. Дружеството притежава 14 107 008 лв. вложени в краткосрочни банкови депозити, а през 2005 г. са реализирани приходи от лихви по банкови депозити в размер на 324 299 лв.

4. Приходи от основна дейност на Дружеството:

- ☞ През отчетната 2005 година Дружеството е реализирало нетна печалба в размер на 1 258 823 лева, която се дължи основно на покачване стойността на инвестиционните имоти в портфейла на Дружеството с 1 509 663 лв. Преоценката на имотите е извършена от „Брайт Консулт” ООД, България, независима фирма за оценка на имоти.
- ☞ Печалбата за разпределение, съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, се формира като нетната печалба на Дружеството се коригира със стойността на нереализираната и неразпределяема печалба. През

отчетната 2005 година Дружеството не е реализирало печалба за разпределение и няма основание за разпределяне на дивидент.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

След първото увеличение на капитала на Дружеството, за поддържане на по-висока степен на ликвидност на инвестицията на акционерите, акциите на Дружеството бяха регистрирани за търговия на Българската Фондова Бурса. Борсовият код на емисията акции е TBIRE.

На 14.06.2005г. приключи успешно третото увеличение на капитала на Дружеството и бяха записани общо 13 988 983 бр. нови акции с номинална стойност 1 лев всяка и емисионна стойност 1.40 лева. По този начин капиталът на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ достигна 15 225 383 лева /петнадесет милиона двеста двадесет и пет хиляди триста осемдесет и три/.

Набраните парични средства бяха инвестирани в недвижими имоти съобразно обявената от Дружеството в неговите документи инвестиционна стратегия и програма. Бяха закупени следните недвижими имота:

- ✚ **2 978/ 8 627** /две хиляди деветстотин седемдесет и осем върху осем хиляди шестстотин двадесет и седем/ идеални части от **НИВА /зеделска земя/** на площ от 8 627 кв. м./осем хиляди шестстотин двадесет и седем/, съставляваща имот с пл.№ 004041, масив 4, находящ се в м. “Юрта под пътя” в землището на с. Свети Влас, Община Несебър, област Бургас.
- ✚ **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, ул. “Черковна” № 60 (шестдесет), бивша ул. „Паун Грозданов”, целият с площ от 259 (двеста петдесет и девет) кв. м.
- ✚ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, булевард „Княгиня Мария Луиза” N 155 /сто петдесет и пет/, целият с площ от 248 кв. м.
- ✚ **НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, улица „Струга” N 2 /две/ с площ от 319 /триста и деветнадесет/ кв. м. по акт за собственост и с площ от 334 /триста тридесет и четири/ кв. м. по скица.
- ✚ **НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, булевард „Мария Луиза” N 149 /сто четиридесет и девет/ с площ от 287 /двеста осемдесет и седем/ кв. м.
- ✚ **НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, булевард „Мария Луиза” N 153 /сто петдесет и три/ с площ от 494 /четиристотин деветдесет и четири/ кв. м.

Свободните парични средства на Дружеството бяха инвестирани в банкови депозити.

Осъществяването на инвестициите в придобитите от Дружеството имоти в гр. София и с. Влас, както и започналото строителство на офис- сграда на административна сграда на територията на имота, намиращ се на ул. Антим I доведе до намаляване размера на свободните парични средства на Дружеството и на неговата ликвидност. Към края на 2005 г. наличните парични ресурси са все още значителни по размер и Дружеството е свръхликвидно, което се вижда от показателите за ликвидност изчислени в Таблица 2.

Таблица 2 - Показатели за ликвидност на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ към 31 декември 2005 г.

1. Коефициент на обща ликвидност	
Краткотрайни активи	14 649 131,00
Текущи задължения	197 330,00
Коефициент на обща ликвидност	74,24
2. Коефициент на бърза ликвидност	
Краткотрайни вземания + краткосрочни инвестиции + парични средства	14 305 216,00
Текущи задължения	197 330,00
Коефициент на бърза ликвидност	72,49
3. Коефициент на незабавна ликвидност	
Краткосрочни инвестиции + парични средства	14 305 216,00
Текущи задължения	197 330,00
Коефициент на незабавна ликвидност	72,49
4. Коефициент на абсолютна ликвидност	
Парични средства	14 305 216,00
Текущи задължения	197 330,00
Коефициент на абсолютна ликвидност	72,49

С напредването на строителството на административната сграда в гр. София, ликвидните ресурси на Дружеството постепенно намаляваха което наложи за довършване на строително-монтажните работи да се ползва банков заем.

Тъй като Дружеството възнамерява да осъществи поредица от увеличения на капитала до достигането на капитал от 150 милиона лева, при всяко увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството до пълното инвестиране на привлечените средства.

Дружеството разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност. При капитал от 15 225 383 лв. към края на 2005 г. то е разполагало с нетен оборотен капитал от 14 451 801 лв., което представлява 95 % от капитала на Дружеството.

Таблица 3 - Източници на ликвидност на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ към 31 декември 2005 г.

Краткотрайни активи	
1. Парични средства и парични еквиваленти:	14 305 216,00
2. Вземания от контрагенти	281 533,00
3. Други краткотрайни активи и предплатени разходи	62 382,00
4. Текущи финансови активи	0,00
Общо краткотрайни активи	14 649 131,00
Краткотрайни задължения	
1. Задължения към контрагенти	10 360,00
2. Задължения към свързани лица	182 644,00
3. Задължения за данъци и осигуровки	105,00
4. Краткотрайни провизии	4 221,00
5. Други задължения и разсрочени приходи	0,00
Общо краткотрайни задължения	197 330,00
Нетен оборотен капитал	14 451 801,00

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите на Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. Ръководството на Дружеството има добре развити отношения с повечето от водещите български търговски банки, а освен това през последните години банките в България активно развиват своите програми за ипотечно кредитиране и все по-агресивно финансират проекти в областта на недвижимите имоти. Поради тези причини ние вярваме, че Дружеството ще разполага с лесен достъп до външни източници на ликвидност в случай на нужда.

В първоначалния етап след получаването на лиценз основният фокус на инвестиционната дейност на Дружеството бе насочен към инвестиции в парцели с цел разработването на проекти за изграждането на различни по тип сгради. След закупуването на инвестиционния имот, на 16 ноември 2004 г. Дружеството започна изграждането на модерна административна сграда, състояща се от девет надземни и две подземни нива с обща разгъната застроена площ от около 2 630 кв. м. намираща се в гр. София, на ул. "Антим I" № 14. Прогнозният пусков срок на административната сграда е първото шестмесечие на 2006г. Ръководството на Дружеството се е ангажирало с реализирането на строителния проект и с неговото финансово обезпечаване.

Дружеството е използвало част от сегашните си капиталови ресурси за закупуването на недвижимия имот и финансиране на първоначалния етап от строителството на офис- сграда на ул. "Антим I" № 14 в центъра на гр. София. Дружеството планира да осъществи последващи увеличения на капитала, чрез които да привлече необходимото за реализацията на проектите си финансиране, а също така, възнамерява да използва за целта и заеман капитал.

Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптималното съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява както поради развитието на българската финансова система, така

и поради повишаване на доверието в Дружеството. Намеренията са в близко бъдеще да бъдат реализирани различни инвестиционни проекти.

До момента е използван заемен капитал – на 27.05.2005 г. Дружеството сключи договор за инвестиционен кредит от „Булбанк” АД в размер на 200 000 евро. За обезпечаване на получения кредит Дружеството, с нотариален акт N 195, том I, рег. N 2956, дело N 160/2005 г. учреди договорна ипотека в полза на „Булбанк” АД върху имота находящ се в гр. София, ул. „Антим I” N 14.

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството може да използва заемен капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Дружеството предвижда размерът по външно финансиране да е до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общото ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството, и прогнозни финансови данни за неговата дейност до края на 2006 г. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или относно финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме.

Жилищни имоти

Според проучване на пазара на недвижими имоти в населени места¹ на П.Мънроу – Фор и Вл. Евтимов, “19% от общия брой продажби на недвижими имоти са реализирани в гр. София, а 39% от всички сделки са осъществени в най-големите градове: София, Пловдив, Варна и Бургас”. Съгласно разработеният от авторите показател на относителна активност съществува ясна тенденция за намаляване на пазарната активност с намаляване на размера на населеното място, като гр. София е най-големия пазар на недвижими имоти в България. В Таблица 4 са представени средните пазарни цени на жилищните имоти в четирите най-големи града на България.

¹ “Проучване на пазара на недвижими имоти в населени места”, Световна банка – Проект по кадастъра и имотния регистър в България ИЕ, 2000 г.

Таблица 4 - Средни годишни пазарни цени на жилища за 2003г., 2004 г. и 2005г. в (лв/м²)

Градове	Средни цени 2003	Средни цени 2004	Средни цени 2005	Индекс 2003/2004	Индекс 2004/2005
Бургас	442.9	770.6	1 126.5	174.0	146.2
Варна	580.5	954.2	1 198.1	164.4	125.6
Пловдив	3770.0	626.9	862.9	166.3	137.6
София	810.5	1 017.1	1 222.4	125.5	120.2
ОБЩО	366.3	540.5	738.0	147.5	136.6

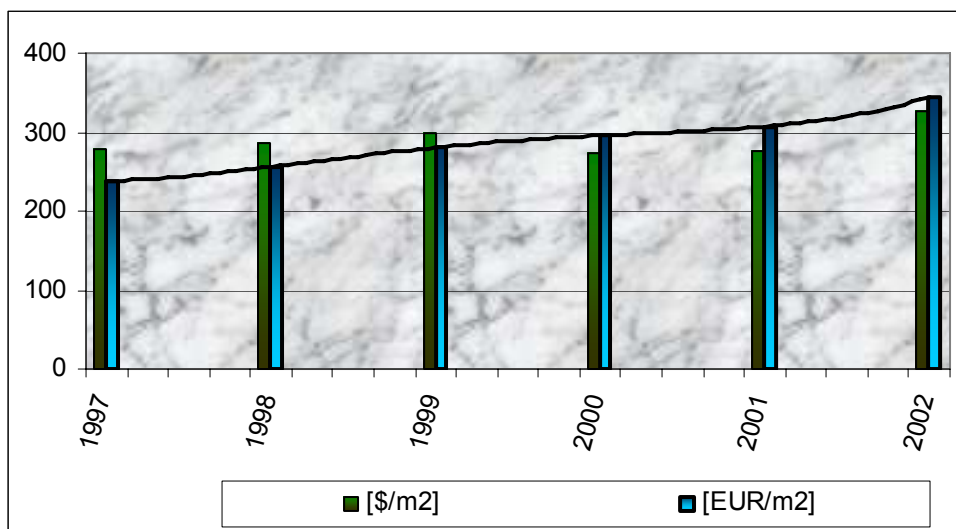
Източник: Национален Статистически Институт, м. Януари 2006 г.

Три областни центъра достигнаха през 2005 г. цени на квадратен метър за апартаменти над 1 000 лева – София, Варна и Бургас. Според данните на НСИ–поскъпването на жилищата в страната продължи и през 2005 г. С известно забавяне на темповете ще продължи и през 2006 г. Сделките с недвижими имоти също нарастват като брой. Високите цени провокират много собственици, разполагащи с излишна площ да я предлагат на ръба на най-високите цени и да чакат появата на купувач. Част от купените с инвестиционна цел жилища също започват да се появяват на пазара, но по-предпазливо.

Постигнатото политическо равновесие след 1997 г. и въвеждането на валутен борд доведоха до стабилизиране на банковия сектор и оттам на пазара на недвижима собственост. По данни на Агенция за недвижими имоти “Аристо”, средните цени на жилищни имоти в средата на 1997 г. са намалели спрямо максимално достигнатите стойности в края на 1996 г. почти наполовина – до 270 \$/м². През периода 1997 г. – 1998 г. средните цени остават непроменени. След намаляване на курса на щатския долар през 1998 г. средните продажни цени на жилищата надминават 300 \$/м² в края на годината. С повишаване на курса на щатската валута през 2000г. и задържането ѝ на нива над 2 лв./\$ се наблюдава обратната тенденция – понижение на цените на жилищата в гр. София в доларово изражение, въпреки че стойностите им в национална валута продължават да растат.

През втората половина на 2002 г. след падането на курса на щатския долар се наблюдава рязко нарастване на цените в доларово изражение и съответно в евро. Тази тенденция се запазва и през 2003 г., като с обезценяването на долара, цените постепенно преминават към цени в евро. На Фигура 1 е представено движението на цените на жилищните имоти в гр. София за периода 1997-2002 г.

Фигура 1 – Средни цени на жилища в гр. София за периода 1997 – 2002 г.



Източник: Аристо ЕООД

От жилищните имоти в София най-търсени и с най-високи цени са имотите в идеалния център като предлагането им е ограничено. Относително високи са ценовите нива и в престижните квартали, като причините за това са добрата инфраструктура и развитата търговска система, множеството начални и средни училища и детски градини. Търсенето в такива квартали е предимно от платежоспособни българи, както и от чужденци и фирми.

Въпреки значителния ръст на цените на жилищните площи в София, те са значително по-ниски от тези в другите европейски столици. Ниските цени на недвижимите имоти в България позволяват да се реализира относително висока доходност от инвестиция в недвижимата собственост в сравнение с повечето от Европейските страни. Това се дължи на все още ниските цени на земята и строителството. От 1999 г. насам България постига макроикономическа стабилизация и значителен растеж на БВП. Успешното сътрудничество на България с Международния Валутен Фонд и нарастващите инвестиции са допълнително потвърждение на очакванията за положителен икономически ръст. Предстоят положителните проявления за България и в резултат на очакваното ѝ присъединяване към Европейския съюз през 2007 г. Очакваме, че положителните резултати ще повлияят и върху пазара на недвижими имоти и ще се отразят в засилване на търсенето и покачване на цените им. Считаме, че на този етап инвестициите в недвижими имоти са печеливши, тъй като текущата доходност е сравнително висока в сравнение с доходността в останалите европейски столици и то при сравнително ниски наеми на имотите в София. Ние допускаме, че съществува и значителен потенциал за растеж на цените на качествените недвижими имоти и за приближаването им към цените на имотите в големите градове в Централна и Източна Европа, следователно и за реализиране на капиталова печалба от инвестицията.

Въпреки колебанията в цените на жилищата след 2000 г., може да бъде установена обща тенденция към тяхното поскъпване. Наблюдава се повишаване на интереса за покупка на имот пред алтернативата за наемането му. Увеличеното предлагане на ипотечни кредити от банките за покупка на недвижима собственост и подобряването на

финансовите условия по кредитите също оказват благоприятно влияние върху тенденцията за растеж на цените.

Нашите наблюдения са, че горепосочените фактори засилват чуждестранния интерес за инвестиции в недвижими имоти у нас. Повишаването на изискванията на купувачите, осъзнаването на връзката между качество и цена, и нарастващите изисквания към ефективното използване на площите, обуславят нарастващите разлики в цените на различните по качество недвижими имоти в страната.

Таблица 5 - Новопостроени сгради и жилища за 2005 г.

Области	Новопостроени сгради и жилища – брой		Ползна площ на новопостроените жилища – кв.м.	
	сгради	жилища	общо	в т.ч. жилищна
Общо	1 854	12 110	998 599	629 746
Бургас	385	5 082	377 288	241 463
Варна	335	1 991	194 513	110 041
Пловдив	109	489	44 994	30 977
София	235	2 025	160 759	112 611

Източник: Национален Статистически Институт, м. Март 2006 г.

Предлагането на жилищния пазар в гр. София се увеличава. След като през последните години търсенето на жилища в София доминираше пазара, през втората половина на 2005 г. тази тенденция показва знаци на забавяне. Сложните параметри на търсенето все по-често се оказват решаващи за сключването на сделки. Новото строителство продължава да е основното предлагане на пазара, а офертите все по-често са за обекти в начална фаза или проект. Предлагат се сгради, които ще бъдат завършени или в края на тази година или през пролетта на 2006 г. Обектите, чието изграждане е напреднало в по-голямата си степен, вече са усвоени.

През миналата година са издадени разрешителни за строеж за приблизително 1 млн. кв. м., като по-голямата част от тях са за обекти от средния сегмент с РЗП от 4 000-6 000 кв. м на проект. По данни на виртуалния регистър на ново строителство в България www.bcc.bg към момента на територията на страната в различна фаза от своето изпълнение има над 280 големи сгради с основна жилищна функция. Близо 60% от новостроящите се обекти са съсредоточени в столицата.

Интересът към изграждане на нови обекти ще продължи да е висок и през 2006 г., като прави впечатление, че все повече предприемачи се насочват към изграждането на сгради от висок клас. Според брокери, в сегмента на луксозното жилищно строителство крайният брой клиенти е ограничен, и е твърде вероятно в тази част пазарът да се засити много бързо. Очакванията са за увеличаване броя на купувачите, които ще търсят средното ниво на пазара като цени и качество. Високо ще остане и търсенето в ниската част, но там сделките се осъществяват основно със стари жилища, в комплексите.

Като цяло продажните цени в престижните жилищни райони се задържаха в рамките на 820 – 1 650 евро на кв. м, като най-високите нива са в престижните квартали на

града. В средния сегмент и малко над него наемните нива запазиха относителна стабилност. За необзаведен апартамент те варират от 5 до 8 евро на кв. м за месец, а за обзаведен от 7 до 12 евро на кв. м на месец.

Офис- сгради

До 2001 г. пазарът на офис площи в България бе силно повлиян от пазара на жилищни имоти поради лесното преобразуване на жилищни помещения в офиси. Поради тази причина тенденцията за растеж на цените до голяма степен е валидна и за офис площите.

Развитие и сегментация на пазара. След 1997 г. в София и по-големите градове започва извършването на значителни инвестиции, предимно от чуждестранни инвеститори, за строителство на съвременни офис- сгради, отговарящи на високите стандарти за качество и комфорт. В София започват да се оформят специфични зони за бизнес: булевардите “Тодор Александров”, “Цариградско шосе”, “България”, “Черни връх” и районът около НДК. В София се появи и традиционният за Западна Европа модел – крайградският Бизнес Парк, проект на Линднер Груп (Германия).

Към настоящия момент предлаганите офиси в София и другите големи градове в страната имат доста разнообразни характеристики и могат да бъдат класифицирани по следния начин:

Клас А – това са най-престижните офис сгради, които се конкурират за първокласни наематели и регистрират наемни равнища над средните. Тези сгради са изградени от първокачествени материали по световни стандарти, имат луксозни довършителни работи, притежават съвременни комуникационни системи, климатична и отоплителна инсталации, добра комуникативност и силно пазарно присъствие.

Клас В – това са офис сгради и офис площи, които се конкурират за широк кръг от потенциални наематели, като предлагат наеми, които са средни за района. Качеството на довършителните работи е от средно до добро равнище, комуникационните системи са адекватни, но като цяло не биха могли да се конкурират ценово с Клас А.

Клас С – това са офис сгради и офис помещения, които обслужват основно наематели, на които е необходимо функционално пространство. Този тип офисни площи регистрират наемни нива от ниски до средни за района.

Преустроени в офиси жилища – това са най-масовите офисни площи в момента в България, обитавани основно от малки и средни фирми. В повечето случаи те определят най-ниската цена за района и са съизмерими с Клас С офис сградите.

Основни играчи. Към момента чуждестранни инвеститори притежават около 80% от предлаганото Клас А офисно пространство. Това са инвеститори от Австрия (Райфайзен и Соравия), Германия (Линднер и Берлинише Лебен), САЩ (БАИФ), Израел (Ащром), Гърция (EFG). Местните инвеститори се включиха на по-късен етап и към момента 50% от административните сгради в процес на изграждане се финансират от български компании.

Тъй като пазарът е все още в начален етап на развитие, няма голям брой представителни транзакции, които да покажат преобладаващата очаквана доходност от инвестициите. Доходността на проектите зависи от стойността на земята и строителството.

Преобразувани офиси. Понастоящем предлагането на преобразувани офиси значително превишава търсенето на такива. По всяка вероятност цените на преобразуваните офиси, като наеми и продажни цени ще останат непроменени, тъй като все повече фирми предпочитат да преместят работните си места в специализирани административни сгради. От друга страна, повечето преобразувани офиси се намират в жилищни сгради в центъра на града. Може да се очаква платежоспособно търсене, най-вече от чуждестранни инвеститори, към жилищни имоти в центъра. Това би могло да доведе до тенденция за преобразуване на офисите обратно в жилищни площи.

Предлагане на офиси.

Предлагането на офиси в столицата и през 2005 г. остана по-високо от търсенето. В момента общата площ в първокласните сгради в София надхвърля 170 хиляди кв. м. и продължава да расте. Към съществуващото в началото на годината предлагане се прибавиха нови над 70 хиляди кв. м., при очаквани от страна на посредниците на пазара, около 50 хиляди кв. м. нови площи. Поради слабото търсене, равнището на свободните площи в някои бизнес сгради достигна около 25%, при други обаче заетостта е на 100%. Така средното ниво на заетост на бизнес имотите в столицата в момента се оценява на около 18%.

Новопостроените сгради засилват конкуренцията на пазара. Посредниците на пазара очакват количеството на административните сгради и интересът на предприемачите към строителството на този тип обекти да нарасне поради очакването за навлизане на повече чуждестранни компании и нуждата от качествени офиси.

Таблица 6 – Наеми на офиси в градовете София, Варна и Бургас в EUR/кв.м. на месец

	Район СОФИЯ	Наеми	Продава
Център		10 – 23	800 – 1 450
Бул. "България"		8 – 16	500 – 1 450
Бул. "Витоша"		10 – 17	800 – 2 000
Бул. "В. Левски"		9 – 17	700 – 1 200
Бул. "А. Дондуков"		8 – 14	800 – 1 200
Бул. "Е. Георгиев"		9 - 10	600 – 1 000
Кв. „Лозенец“		9 – 14	600 – 1 200
Бул. „Цариградско шосе“		8 – 16	700 – 1 300
Бул. "Мария Луиза"		7 – 10	600 – 950
Бул. "Н. Вапцаров"		11 – 17	650 – 1 150
Зона Б-5		7 - 9	550 - 700
	ПЛОВДИВ		
Център		4 - 12	700 – 1 200
	ВАРНА		
Център		4 - 9	600 - 900
	БУРГАС		
Ул. "Александровска"		15 – 20	1 300 – 2 000
Ул. „Фердинандова“		2 – 12	450 – 1 150
Ул. „Хр. Ботев“		2 - 6	500 – 1 000

Източник: Национална компания "Адрес недвижими имоти", "Форос национална компания за недвижими имоти", imoti.bg, imoti.net

Основните зони на интерес за строителство на офиси остават главните градски булеварди в източната и южна посока, каквито са бул. "Цариградско шосе", „Никола Вапцаров", бул. "България", както и в западна по направление на бул. "Константин Величков".

Според Colliers International наемните нива на офис площи Клас А през 2005г. са били средно 12.5 евро на кв. м. на месец. Най-често срещаните цени в централната част на София се движат в границите между 10 и 16 евро на кв. м. Максималните нива са от 22 евро на кв. м. В центъра най-висок процент на заетост постигат офиси, предлагащи наеми в диапазона 8 – 11 евро на кв. м.

По отношение на продажбите средните ценови нива се движат между 500 и 1200 евро на кв. м. Най-често срещаната продажна цена е около 800 евро на кв. м.

Увеличение на ценовите нива на офисите се наблюдава и в другите големи градове като Пловдив, Варна и Бургас. Във Пловдив се забелязва покачване на интереса към офис площи, но все още процентът на реализирани продажби е сравнително нисък. Наемите на първокласни офиси са в границата от 5 до 8 евро на кв. м., като продажната им цена варира между 600 и 800 евро на кв. м. За Бургас увеличението на цените е почти двойно. В момента офиси в центъра на града могат да бъдат закупени в новострояща се сграда за 1 200 евро на кв. м. Наемните нива също показват увеличение с близо 40%. Административни помещения могат да се наемат от 5 до 12 евро на кв. м. по главните градски улици – „Александровска" и „Фердинандова". В града все още не е построена изцяло административна сграда. Офисите са разположени в сгради с многофункционално предназначение.

Дългосрочните прогнози, че след приемането на България в Европейския Съюз ще се увеличи нуждата от висок клас сгради, подхранва положителните тенденции за доходността при този сегмент от пазара. Дори според някои от прогнозите за развитие съществува възможност за достигане до дефицит на качествени офиси. Увеличаването на търсенето се предполага както от чуждестранните компании, така и от българските, които ще имат нужда от по-качествени офиси, развивайки своята дейност.

Търсене. Според данни на Colliers International нивата на незаети офиси клас А и клас Б в София се понижиха през втората половина на 2005 г. Свободните офис площи в централната част на града значително намаляха. В следствие на по-високото търсене на качествени офиси през второто полугодие, комбинираното ниво на незаетост в центъра на града спадна до 8%.

Търсенето е основно от страна на български компании, които предпочитат да инвестират в собствен офис, отколкото да плащат наем. Тенденцията е свързана и с постепенното излизане на по-малките фирми от жилищните сгради и пренасочването им към специализираните бизнес центрове.

С изравняването на търсенето и предлагането се очаква леко покачване на наемните нива. Една от най-важните характеристики на търсенето, която се очаква да оказва влияние и в дългосрочен план, е аутсорсването/ офшорването на дейности в България.

Според очакванията на Агенция за недвижими имоти Аристо, появата на сгради с наеми на привлекателни ценови равнища и приложението на текстове от новоприетия

Закон за устройство на територията /ЗУТ/ ще изкарат фирмите от апартаментите и те ще се прехвърлят в специализирани офис сгради.

Сравнение между наемите на първокласни офисни пространства в България и други източноевропейски страни. В сравнение със столиците на страните от последната вълна на присъединяването към Европейския Съюз, София остава назад по ниво на висок клас офис пространства. Като цяло, предлагането на административни площи в София и другите големи градове на страната, изпреварва търсенето и се наблюдава тенденция за намаление на наемите. От друга страна, общият позитивен тон на пазара и очакванията за нарастване стойността на имотите позволяват на софийския пазар да се реализира по-висока доходност от предприета сега средносрочна инвестиция в качествени недвижими имоти, от тази в Централно- европейските страни и Европейския съюз. Това се дължи на все още по- ниските цени на земята и строителството и недостиг на първокласни офисни пространства в страната.

Таблица 7 - Сравнение между наеми и доходност на офис площи в София и някои други столици в Европа за последното тримесечие на 2005 г.

	Основен наем EUR/кв.м./година	Промяна в наемите за 1 год.	Доходност
Братислава	216	5.88%	7.00%
Букурещ	222	2.78%	8.50%
Будапеща	240	21.21%	7.00%
Истанбул	182	20.00%	10.00%
Москва	515.25	7.96%	10.00%
Прага	222	-2.63%	6.75%
София	157	-11.43%	10.25%
Варшава	243	-4.00%	6.50%
Атина	360	0.00%	7.50%
Рим	340	3.03%	5.50%
Мадрид	327	9.00%	4.50%
Лисабон	240	0.00%	6.50%
Брюксел	300	0.00%	6.25%
Амстердам	300	0.00%	6.00%

Източник: CBRE, EMEA Rent navigator

Продължаващото отваряне на икономиката налага като тенденция доближаване на цените на офисни пространства у нас до стойностите в съседните страни. София е лидер по ефективност на вложенията в офис имоти, следвана от Москва, Истанбул и Букурещ. Според анализатори в нашата столица годишната доходност от офис площи се движи около 10%. Качествени офис площи не достигат в цяла Европа и затова наемите не се понижават.

Търговски имоти

Пазарът на търговски площи в гр. София в началото на 2006 г. се характеризира с повишаващо се търсене на атрактивни помещения на основните търговски улици. Все по-голям е интересът от страна на утвърдени международни компании желаещи да навлязат на пазара в България, привлечени от позитивната макроикономическа обстановка, потенциалът за растеж и все още неусвоените възможности на пазара. В големите градове на страната се оформиха периферни централни търговски зони, предимно разположени във вътрешността на кварталите. Цените на магазините в тези нови градски центрове достигнаха нивата на площите в същинските ядра на градовете. Предлагането в кварталите и широкия център на София е относително стабилно с по-слабо търсене.

Все по-голямо значение започват да придобиват търговските площи в новостроящи се сгради, като много от сделките се извършват на зелено. Предвид очакваното стабилизиране на пазара на недвижими имоти в страната, засиленият интерес на чуждестранните инвеститори, и стабилната икономическа среда очакваме повишаване на активността на пазара на търговски площи както и увеличаване на броя и нивата на сключените сделки.

През последните години в България е налице обща тенденция за преместване на продажбите от малки квартални магазини, обикновено семейна собственост, към модерни хипермаркети и търговски центрове. Развитието на търговските центрове (като ЦУМ и Централни хали), обаче, все още е лимитирано от ниския разполагаем доход на българите. През изминалата 2005 г. пазарът на имоти с търговско предназначение отново не успя да задоволи търсенето. Предвид недостига на съвременни търговски площи, може да се очаква, че този сектор ще регистрира висок растеж в следващите няколко години.

Хипермаркети. Подсекторът регистрира най-голям растеж. Експерти прогнозира през 2006 г. истински бум в строителството на търговски площи от типа хипермаркети, като повод за тези очаквания дават договорени инвестиционни намерения на големите европейски търговски вериги, "Метро", "Билла" и „ХИТ". Те планират да разширят с около 30% съществуващата си сега мрежа в България, което означава, че само в София ще бъдат построени поне три нови хипермаркета. Друго забележително развитие е появата на крайградските хипермаркети, специализирани в продажбата на потребителска техника.

Интерес представляват възможностите за създаване на сравнително големи магазини в близост до централната градска част на гр. София, по направлението на бул. "Тодор Александров", както и по трасето на метрото около Интерпред, прогнозира брокери за недвижими имоти. Очаква се и увеличаване броя на хипермаркетите в непосредствена близост до пътни магистрала с интензивно движение около по-големите градове.

Търговски центрове. На практика в България няма съвременен търговски център. Най-близко до това описание са ЦУМ и Централни хали. Първият обаче е фокусиран във високата ценова категория, докато Централни хали работи предимно в хранително-вкусовия сегмент. Наемите в двете сгради са съизмерими с тези по централните улици. В момента завършва изграждането на търговския комплекс "Mall of Sofia" на бул. "Ал. Стамболийски", който ще бъде първият модерен универсален търговски комплекс в страната.

Към този подсектор към края на 2005 г. и началото на 2006 г. ще може да прибавим също така и новостроящите се търговски центрове City Center находящ се на бул. „Черни връх” и бул.„Арсеналски” с РЗП 46 000кв.м. и търговски център „Младост” находящ се на бул. „Ал. Малинов” с РЗП 12 000 кв. м.

Магазини на централни улици. В момента по-голямата част от търговията е концентрирана в центъра на градовете. Предлагаането на търговски площи за продажби на основните търговски улици е изключително слабо и сделки почти липсват. Основните търговски локации са: бул.„Витоша”, ул. „Граф Игнатиев”, ул.„Солунска”, ул. „Алабин”, ул. „Пиротска”, бул.„П. Евтимий”, бул. „В. Левски”, като предлагаането е относително ограничено.

Таблица 8 - Цени на търговски площи в гр. София

София	Цени продава в EUR/кв. м.	Наем в EUR/кв. м.
бул. Витоша	–	110
бул. България	1 100	12
бул. Васил Левски	–	30
бул. Гоце Делчев	1 050	14
бул. Дондуков	–	25
кв. Младост	1 200	17
бул. Мадрид	1 800	25
бул. Патриарх Евтимий	–	45
бул. Христо Ботев	1 800	18
бул. Цар Борис III	950	11
бул. Тодор Александров	–	12
бул. Мария Луиза	3 000	28
кв. Борово	700 – 800	8
кв. Дианабад	900	10
кв. Изток	1 200	10
Руски паметник	–	–
кв. Гео Милев	850	8
Зона Б-5	800	9

Източник: Национална компания” Адрес недвижими имоти”, „Форос национална компания за недвижими имоти”, imoti.bg, imoti.net

В широкия център и кварталите на София предлагаането е по- широко, като ценовите нива се движат между 500 – 1 500 евро на кв. м. между 1 500 и 2 500 евро на кв. м. достигнаха офертните цени на магазини с площ от 10 до 40 кв. м., разположени както на големите булеварди на София, така и в по-малките улици, които ги пресичат.

На практика свободни площи почти няма, а ако се появят, те обикновено биват запълвани в срок до една седмица. Главните улици остават водещият пазарен подсегмент поне до появата на първите големи търговски центрове.

Таблица 9 - Наемни и продажни цени на търговски площи в градовете Пловдив, Варна и Бургас.

Град	Цени продава EUR/кв.м.	Наеми EUR/кв. м.
Варна	1 500 – 3 000	8 – 35
Пловдив	1 500 – 4 000	20 – 50
Бургас	1 100 – 1 800	15 - 20

Източник: Национална компания "Адрес недвижими имоти", "Форос национална компания за недвижими имоти", imoti.bg, imoti.net

Поради ограниченото предлагане наемите в центровете на големите градове – София, Пловдив, Бургас и Варна, запазиха високи нива. В Пловдив наемите на първокласните магазини са в диапазона 20 -50 евро на кв. м., при продажна цена от 1 500 до 4 000 евро на кв. м., като най-търсените и предпочитани квадратури са от 35 до 50 кв. м.

Пазарът на търговски площи в гр. Варна в началото на 2006 г. се характеризира с повишаващо се търсене на атрактивни помещения, както в идеалния център, така и в околните райони. Тенденциите от миналата година се запазват относно засиления интерес от страна на крупните наематели върху ключовите обекти на главните търговски булеварди в града: бул. „Княз Борис I”, бул. „Владислав Варненчик”, бул. „Мария Луиза”, бул. „Сливница”, бул. ”Осми приморски полк”, бул. „Цар Освободител”. Предлагането е относително ограничено.

Търсенето на търговски площи както под наем, така и за покупка е традиционно високо, а предлагането ограничено. И в момента на пазара има голям брой клиенти, чийто интерес е насочен именно към този сегмент на пазара на недвижими имоти. Най-голям дефицит на площи се наблюдава в централните градски части, около пазарите и тържищата, а също така и в т.нар. вторични центрове, които се оформят в жилищните комплекси. Предлагането на свободни площи в тези места традиционно изостава от търсенето.

Пазарното търсене показва, че най-бързо оборотни на пазара, както през изминалата година, така и в момента са малките търговски помещения, които държат и най-високи продажни цени. Те са едни от най-ликвидните имоти, осигуряващи гарантирана запълненост и бърза възвращаемост.

Видимият недостиг на търговски обекти провокира изграждането на жилищни сгради с партерни нива за обществено ползване, които в следствие се явяват на пазара като магазини, кафенета, сладкарници и др.

Индустриални имоти

Предлагането на индустриални имоти в централните градски части е силно ограничено. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни складови и индустриални площи. Повечето фирми ползват останалите от социализма площи, което кара инвеститорите в повечето случаи, да изградят собствена база – офиси, складове, производствени помещения и други, отговарящи на изискванията им. Очаква се с растежа на българската икономика търсенето на модерни складови площи да нараства. От таблица 10 става ясно, че наемните цени на първокласна складова площ у нас са наполовина на цените в Европейските държави. Поради това считаме, че този подсектор от пазара на

недвижими имоти предоставя едни от най-високите възможности за растеж. Очакванията са че и през 2006 г., цените ще растат, но с по-плавни темпове.

Таблица 10 – Наеми на индустриални имоти в някои европейски столици и гр. София за четвъртото тримесечие на 2005г.

	Основен наем EUR/кв.м./година	Промяна в наемите за 1 год.	Доходност
Братислава	54.00	12.50%	8.00%
Будапеща	52.80	-2.22%	9.00%
Истанбул	55.75	0.00%	12.00%
Москва	114.00	-12.90%	15.00%
Прага	60.00	-5.66%	8.00%
София	51.00	25.00%	11.00%
Варшава	67.40	14.66%	8.50%
Атина	60.00	0.00%	10.00%
Берлин	54.00	0.00%	4.50%
Париж	168.00	12.00%	8.00%
Рим	75.00	20.97%	7.50%
Мадрид	93.00	16.25%	6.50%
Лондон	720.00	5.75%	4.85%
Лисабон	84.00	0.00%	8.00%
Брюксел	48.00	0.00%	7.50%
Амстердам	70.00	0.00%	7.75%

Източник: CBRE, EMEA Rent navigator Q4 2005

Все още предприемачите и инвеститорите търсят главно парцели с лице на главен път, но идва времето, когато ще бъдат изградени шумозащитни стени покрай транспортните артерии. Сключените през последните няколко месеца сделки, са за имоти граничещи с главни пътни артерии или са в близост до летището.

Цените на качествените парцели на урегулираните поземлени имоти в южните квартали на София – „Манастирски ливади”, „Кръстова вада”, „Витоша” и т.н. достигнаха 150-220 евро на кв.м., което е обосновано от високата себестойност на апартаментите и къщите в района.

Най-динамичния сектор на пазара са неурегулираните поземлени имоти в зоните с отредено застрояване по градоустройствени проекти. Цените им в района на столицата се повишиха почти двойно през изминалата година.

Във Варна очакванията за 2006 г. са за завишено търсене на терени за бизнес обекти, както и интерес от чужди инвеститори за терени от около 30 000-40 000 кв. м. за застрояване на складови бази и последващото им отдаване под наем. В града има недостиг на складове за отдаване под наем с квадратура от 250 до 2 000 кв. м. и инвестирането в тази пазарна ниша би довело до добра възвращаемост. Наемните цени са от 2.5 до 4.5 евро на кв. м.

В Пловдив се наблюдава покачване на инвеститорския интерес към индустриалните имоти. Все още делът на този сектор от пазара на бизнес имоти е малък. Най-търсени са складовите площи и производствени помещения с квадратура от 500 до 1 000 кв. м. Повишените изисквания на купувачите, които търсят новопостроени със съвременни материали сгради, и предлагането на сграден фонд от преди 35 години, неминуемо насочва търсенията на инвеститорите към подходящи парцели в индустриалните зони на града. Друга възможност за това са терени в околните села с необходимите инфраструктурни елементи и условия позволяващи изграждането на такива бази. Средната наемна цена за индустриални имоти е около 3 евро на кв. м.

Според доклад на специализираната в недвижими имоти американска консултантска компания CB Richard Ellis Research's (CBRE) офис площите са привлекли 53% от инвестициите в бизнес имоти в Централна и Югоизточна Европа през годината. По прогнозни данни инвестициите в хотели, офис площи, индустриални и търговски обекти в региона през 2005 г. възлизат на 5-5,5 млрд. евро. Първоначалните прогнози сочеха инвестиции от 4,5-5 млрд. евро. От общата сума, 38% се падат на търговските площи, а индустриалните площи и хотелите са привлекли около 9% от инвестициите, се посочва в доклада. Близко 90% от вложенията за третото тримесечие на 2005 г. от инвестициите в имоти за Централна и Югоизточна Европа са били насочени към новите страни членки на ЕС - Чехия, Полша и Унгария. Трите държави остават водещи по инвестиции в бизнес имоти и хотели, въпреки намаляващата доходност, която предлагат. Това е и основната причина за нарастващия интерес към Русия, Румъния и България, посочват анализаторите.

Забелязва се ясна тенденция за обръщане на процесите, определяли досега пазара на недвижими имоти в столицата специално в сегмента на новите имоти. Непрекъснатото пускане в експлоатация на нови сгради с имоти от различен вид – жилищни, бизнес и търговски – и естественото намаляване броя на купувачите след бума през 2004 и 2005 г. са основните причини за промяната. Цените на софийския пазар от друга страна стигнаха такива нива, че много внимателно се преценява и качеството на предлаганото ново строителство. Купувачите на нашия пазар вероятно ще продължат да намаляват, смятат експерти. Мерките за ограничаване на кредитите са едната причина, другата причина е излизане на пазара на част от закупените преди две- три години имоти с цел инвестиция поради добрата вече разлика между цената на придобиване и сегашните пазарни цени. И третата причина – цените в столицата за луксозните имоти вече са близо до своите максимални стойности и не могат да дадат възвращаемост, каквато имаше досега.

Въпреки това, цените на имотите по света растат с високи темпове независимо от действията, които правителствените и международните финансови институции предприемат. Вероятно до 2007 г. цените в България все още ще нарастват. Покупката на имоти от чужденци е фактор, който ще оказва влияние на цените и преди и след присъединяването. Множеството публикации в британската преса превърнаха България в модерна дестинация за покупка на имот. Основаната причина за големия интерес е

потенциалът, който страната има в настоящия момент, както и икономическите показатели, според които сме свидетели на най-големия темп на растеж в цяла Европа.

При засилване на икономическата активност и нарастване на инвестициите и доходите на населението, можем да очакваме увеличаване на търсенето на недвижими имоти и евентуално нарастване на ценовите им равнища в страната.

Повишаването на цените на недвижимите имоти, макар и с по-плавни темпове, би се отразило положително върху стойността на притежаваните от Дружеството активи, а при тяхната последваща продажба би рефлектирало в увеличение на неговата печалба и респективно, в увеличение на размера на паричния дивидент за инвеститорите, както и върху цената на акциите на Дружеството.

Данни за дейността на Дружеството до края на 2005г.

В Таблица 13 и Таблица 14 са представени Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2005г.

Таблица 13 - "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ - счетоводен баланс (към 31 декември 2005 г.)

	31-12-2005
	BGN
АКТИВИ	
Дълготрайни активи	
Инвестиционни имоти	7 281 928
Материални дълготрайни активи	945 427
Общо Дълготрайни активи	8 227 355
Краткотрайни активи	
Вземания от контрагенти	281 533
Други краткотрайни активи и предплатени разходи	62 382
Парични средства и парични еквиваленти	14 305 216
Общо краткотрайни активи	14 649 131
ОБЩО АКТИВИ	22 876 486
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	BGN
Собствен капитал	
Основен капитал	15 225 383
Премии от капитал	5 595 736
Натрупана печалба/(загуба)	496 590
Печалба/(загуба) от текущия период	1 258 823
Общо собствен капитал	22 576 532
Дългосрочни задължения	
Дългосрочни заеми към трети лица	100 000
Дългосрочни задължения към свързани лица	2 624
Общо Дългосрочни задължения	102 624
Краткосрочни задължения	
Задължения към контрагенти	66 087
Задължения към свързани лица	126 918
Задължения за данъци и осигуровки	105
Краткосрочни провизии	4 220
Други задължения и разсрочени приходи	-
Общо Краткосрочни задължения	197 330
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22 876 486

Таблица 14 – „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ - отчет за приходите и разходите

	BGN 31-12-2005
Продължаващи дейности	
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	1 509 663
Доходи от други инвестиции	324 299
Печалба/(загуба) от инвестиции	1 833 962
Други приходи от дейността	-
Административни разходи	(550 644)
Други разходи за дейността	(18 357)
Финансови приходи/(разходи)	(6 138)
Печалба/(загуба) преди данъци	1 258 823
Корпоративен данък	-
Печалба/(загуба) от продължаващи операции	1 258 823
Нетна печалба/(загуба) за периода	1 258 823
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)	1 509 663
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)	(250 840)
Доход на акция на база разпределяема печалба/(загуба)	(0,03)

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане. Размерът на вземанията и задълженията на Дружеството е определен на база допусканията от Таблица 15.

Таблица 15 – Основни предположения относно дейността на Дружеството

Такси плащани от Дружеството

Такси на инвестиционен посредник за увеличение на капитала (% от привлечения капитал)	2.50%
Такси за поддръжка и управление на недвижимите имоти (% от получените наеми)	5.00%
Годишни такси за консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството (% от средногодишните активи, платима всяко тримесечие)	2.00%
Такси на инвестиционен посредник за емитиране на облигации (% от привлечения капитал)	1.50%
Такси за регистрация на увеличение на капитала в КФН и пр. (% от привлечения капитал)	0.15%
Такси за регистрация на облигационна емисия в КФН и пр. (% от привлечения капитал)	0.15%

Банкови такси за получаване на инвестиционен кредит (% от стойността на заема)	0.25%
Банкови такси за получаване на краткосрочен кредит (% от стойността на заема)	0.00%
Брокерска комисиона за сделки за покупко-продажба на недвижими имоти (% от стойността на сделката)	1.50%
Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на имота)	1.00%

Данъци

Данък върху сделките за покупко-продажба на недвижими имоти (% от стойността на имота)	1.50%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0.15%
Такса смет (% от стойността на имота)	0.33%

Амортизации (% от балансовата стойност на актива)

Амортизация на сгради	4.00%
Амортизация на земя	0.00%
Амортизация на нематериални активи	10.00%

Застраховки

Застрахователни премии за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0.10%
--	-------

Лихвени проценти

Лихвен процент по краткосрочните заеми	7.00%
Лихвен процент по дългосрочните заеми	8.00%
Лихвен процент по облигационните заеми	8.00%
Лихвен процент по паричните средства на Дружеството	1.00%
Лихвен процент по ценните книжа, притежавани от Дружеството	4.00%
Лихвен процент за капитализация (за изчисляването на крайната стойност)	9.00%

Строителни разходи (в лв.)

Общи разходи за строителство на кв.м.	420
Общи разходи за довършителни работи на кв.м. (нормални)	200
Общи разходи за довършителни работи на кв.м. (лукс)	300
Общи разходи за довършителни работи на кв.м. (супер лукс)	400
Разходи за обзавеждане на кв.м. (минимални)	100
Разходи за обзавеждане на кв.м. (нормални)	200
Разходи за обзавеждане на кв.м. (лукс)	500

Управление на парични средства

Вземания като % от приходите от наеми	10.00%
Разходи за бъдещи периоди като % от оперативните разходи	5.00%
Целево съотношение на Търгуеми ценни книжа като % от Дълготрайните материални активи	3.00%
Парични средства и парични еквиваленти като % от Дълготрайните материални активи	2.00%
Задължения като % от оперативните разходи	10.00%

Дивиденди

% от печалбата разпределяна като дивиденди	90.00%
--	--------

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на

сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Поради трудността в прогнозирането на конкретните сделки с недвижими имоти, които Дружеството предстои да извърши и наличието на наематели в тях към момента на закупуването им, при изготвянето на прогнозите не е взета под внимание таксата за осигуряване на нови наематели в размер на 30% до 33% от първия месечен наем, която Дружеството дължи на обслужващите дружества за управление на недвижими имоти. Считаме, че пренебрегването на тази такса няма да доведе до съществени промени в очакванията за реализиране на печалба от Дружеството.

Направени са още допусканията, че през месец май 2006 г. капиталът на Дружеството ще бъде увеличен отново – с 40 милиона лева.

При разработването на прогнозите са направени следните допускания за начина на инвестиране на средствата:

- Май 2006г. – закупуване на парцел за жилищен комплекс в гр. София
- Юли 2006г. – закупуване на парцел за търговски център в центъра на гр. София
- Август 2006г. – закупуване на офис- сграда в гр. София
- Август 2006г. – закупуване на парцел за туристически обект (хотел) в морски курорт
- Септември 2006г. – закупуване на парцел за търговски център в центъра на гр. София
- Октомври 2006г. – закупуване на офис- сграда в гр. София и отдаване под наем на продавача на сградата
- Ноември 2006г. – закупуване на търговски обект в гр. София

Съгласно сега действащото данъчно законодателство в страната печалбите, реализирани от дружества със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък върху печалбата. Приемаме, че този данъчен режим на Дружеството ще се запази.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; размер на такса “Смет”; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на недвижими имоти за инвестиране) или на договаряне на Дружеството с външни доставчици.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 6 лица, включително 2 независими членове. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Дружеството; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Дружеството лице; не е в трайни търговски отношения с Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството. Относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите вж. “Разходи за управление на Дружеството”.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **ПОК “ДОВЕРИЕ” АД**

ПОК „Доверие” АД е изпълнителен директор на Дружеството. ПОК „Доверие” АД е регистрирана през 1994 година, като съчетава българския опит в областта на пенсионното осигуряване с международния авторитет на своите акционери - финансовата група TWIN Financial Services Group. Към 31.12.2005 активите на фондовете управлявани от ПОК „Доверие” АД надхвърлят 364 милиона лева, а осигурените лица над 1 200 000 души, което определя пазарен дял около 42%.

ПОК „Доверие” АД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от Недялка Димова Кънчева (родена 1955 г.). Недялка Кънчева е завършила магистърска степен в Техническия университет в гр. София през 1979 г. Завършва магистратура по финансов контрол в НБУ. От 1998 г. е главен счетоводител в ПОК „Доверие” АД, а от януари 2005 г. представител по смисъла на чл. 234, ал.1, изр. 2 от ТЗ на ПОК „Доверие” АД в Съвета на директорите на Дружеството.

- **“БАЛКАНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ” ООД**

“Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София (“БКК” ООД), е изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. “БКК” ООД е фирма, специализирана в предоставянето на финансови и инвестиционни консултантски услуги и работи в повечето от страните на Балканския полуостров по проекти в следните области: сливания и вливания на предприятия, приватизация, проектно финансиране, капиталови пазари, управление на активи, одиторски и счетоводни услуги.

“БКК” ООД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Росица Панчева Делчева** (родена 1981г.). През ноември 2003 г. е завършила бакалавърската степен в Университета за национално и световно стопанство, гр. София. В момента й

предстои защита на магистърска степен в същия университет. От април 2003 г. работи като консултант в „Балканска консултантска компания” ООД.

- **БАЛКАНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ - ИП” ЕАД**

Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД, гр. София (“БКК-ИП” ЕАД) е Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му. (Съгласно чл. 47, ал. 1 от Устава на Дружеството, лицата, избрани за Председател и Заместник- Председател на Съвета на директорите, през 6 месеца се сменят на ротационен принцип на тези длъжности.) “БКК-ИП” ЕАД е инвестиционен посредник с непълен лиценз. Капиталът на “БКК-ИП” ЕАД е 100 % собственост на “Балканска Консултантска Компания” ООД.

“БКК-ИП” ЕАД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Александър Павлов Бебов** (роден 1967г.). Александър Бебов е Магистър по Публична Администрация, Harvard Law School (1996г.), Магистър по Бизнес Администрация, Stern School of Business, Ню Йоркски Университет (1995г.) и Бакалавър по Международна икономика, Университет на Мейн, САЩ (1991г.). Александър Бебов е изпълнителен директор на “БКК-ИП” ЕАД от създаването ѝ, и е управляващ директор на “Балканска Консултантска Компания” ООД (от 2001г. досега). Бил е вицепрезидент – развиващи се пазари в Schroder Salomon Smith Barney, Лондон (1998-2001г.) и анализатор/търговец с инструменти с фиксирана доходност и деривативи в страните от Централна и Източна Европа в JP Morgan, Лондон (1996-1998г.).

- **“ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД**

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, е Заместник- Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му (следващите 6 месеца ще бъде Председател на Съвета на Директорите съгласно чл. 47, ал.1 от Устава на Дружеството) и учредител на Дружеството. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник с пълен лиценз. Неговият капитал е 100 % собственост на “Ти Би Ай Еф България”.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Стоян Тодоров Тошев** (роден 1957г.). Стоян Тошев е завършил висше образование, специалност “физика” в СУ “Св. Кл. Охридски” (1982г.), и е Доктор по теоретична и математична физика (1989г.). Стоян Тошев е получил сертификат за Сертифициран финансов аналитик (CFA[®]) през 2001г. и е Член на CFA Institute, САЩ. Стоян Тошев е Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД (от 2002г. до сега), Член е на Надзорния съвет на ЗПАД “Булстрад” (от 2001г. до сега). Бил е Директор на дирекция “Инвестиции” в ПОК “Доверие” АД (1998-2002г.) и Член на Управителния съвет на ЗПАД “Булстрад” (2000-2001г.). Бил е и Инвестиционен мениджър на ПОК “Доверие”(1995-1998г.). Стоян Тошев е Научен сътрудник I ст. в Българската Академия на Науките (1982-1995г.) и гостуващ професор в Университета на Бордо, Франция (1992-1994г.).

- **СВЕТОСЛАВ ИВАНОВ КЪОСЕВ**

Светослав Къосев (роден 1968г.) е независим член на Съвета на директорите. Завършил е висше образование, специалност “право”, в СУ “Св. Климент Охридски” (1992г.). Консултант е по проекти, свързани с приватизацията на хотели и средни

предприятия от системата на Министерство на икономиката, “Мидас консулт” ЕООД, гр. София (от 1999г.). Бил е главен експерт и началник-отдел “Нормативно осигуряване” към Министерство на промишлеността (1995-1998г.). Светослав Къосев е член на съвета на директорите на “Лесичево” АД.

• ЛЮБОМИР МАРКОВ МАРКОВ

Любомир Марков (роден 1957г.) е независим член на Съвета на директорите. Завършил е висше образование, специалност “право”, в СУ “Св. Кл. Охридски” (1982г.). Адвокат е към Софийска адвокатска колегия (от 1996г. досега).

Членовете на Съвета на директорите са избрани на тези длъжности от учредителното събрание на Дружеството, проведено на 8 септември 2003г. и на тази дата с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3-годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на директорите, и изтичат на 8 септември 2006г. Не е предвидено изплащане на компенсация на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

С решение на ОСА беше освободено ЗПАД “Булстрад” като член на Съвета на директорите и на негово място избрана ПОК “Доверие” АД, която с решение на СД по протокол от 23 юни 2004 г. беше избрана за изпълнителен директор, който да представлява Дружеството заедно с другия изпълнителен директор “Балканска консултантска компания” ООД, съгласно предвиденото в Устава на Дружеството.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Всички акции от учредителната емисия акции на Дружеството се притежават от членове на Съвета на директорите. Вж. таблиците по-долу.

Таблица 16 - Разпределение на акциите от учредителната емисия на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ

Име	Брой акции	Процент от капитала
“Балканска Консултантска Компания” ООД	250 000	50.0 %
ЗПАД “Булстрад”	249 000	49.8 %
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	1000	0.2 %
Общо	500 000	100.0 %

Таблица 17 - Разпределение на притежаваните от Съвета на директорите акции на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ към 31.12.2005 г.

Име	Брой акции	Процент от капитала
“Балканска Консултантска Компания” ООД	262 377	1.7 %
- ДПФ “Доверие”	909 642	6 %
- ППФ “Доверие”	1 065 419	7 %

- УПФ “Доверие”	1 065 409	7 %
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	1 000	0.1 %
Александър Бебов	127 669	0.84 %
Общо	3 431 516	22.54 %

“Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” (TBIN Financial Services Group NV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, упражнява контрол върху ПОК “Доверие” АД, което от своя страна управлява и упражнява контрол върху акционерите ДПФ “Доверие”, ППФ “Доверие” и УПФ “Доверие”), поради което може да се приеме, че “Ти Би Ай Груп” притежава непряко 3 040 470 броя акции или 19.97 % от капитала на Дружеството.

Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В., чрез дъщерното си дружество “Ти Би Ай” АД, гр. София, притежава над 50 на сто от акциите с право на глас от капитала на ПОК “Доверие” АД. От друга страна, едноличен собственик на капитала на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е “Ти Би Ай Еф България” АД, гр. София, което е дъщерно дружество на “Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз” БВ (TBIF Financial Services BV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, чийто едноличен собственик на капитала е Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.

Решенията относно упражняване правата по притежаваните от управляваните от ПОК “Доверие” АД фондове за допълнително пенсионно осигуряване акции в капитала на Дружеството и относно разпореждането с тези акции се взимат от ПОК “Доверие” АД, поради което реалният притежател на тези акции са управляваните от ПОК “Доверие” АД фондове за допълнително пенсионно осигуряване.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набира срещу издаването на ценни книжа. Банка депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел основната част от дейността на Дружеството се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към 31.12.2005 година Дружеството има шестима служители, единият от които е Директор за връзки с инвеститорите, назначен в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Гогол 18-20, тел: +359 (2) 91985101, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

“Райфайзенбанк (България)” ЕАД е учредена на 01 Август 1994г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994г..

Договорът с “Райфайзенбанк” (България) ЕАД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството

Месечната такса за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 0.05% (годишен процент), като таксата се изчислява върху средномесечната пазарна стойност на съхраняваните ценни книжа, но не по-малко от EUR 10.00 на месец. Аналогично, за ценни книжа, регистрирани в Централния Депозитар, месечната такса е 0.1% (годишен процент), но не по-малко от EUR 5.00 на месец. Таксата за извършване на парични преводи към други банки е 1.00 лев на превод.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството

Тази дейност ще се осъществява от четири дружества:

- “Адрес” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, бул. Витоша № 25, тел: +359 (2) 962-10-16, факс: +359 (2) 962-10-16
- “Аристо” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, община Искър, ж.к. “Дружба”, бл. 159, вх.”В”, ет. 6, ап. 613, тел: +359 (2) 911-44, факс: +359 (2) 981-33-71, електронен адрес: aristo@aristo.org, Интернет страница: www.aristo.org.
- “Бейтс – България” ООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, ж.к. “Дианабад” бл. 35, тел: +359 (2) 980-32-46, факс: +359 (2) 980-34-06;
- “ЕЛТА Консулт” АД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, ж.к. “Разсадника”, ул. “Троян”, бл. 81, вх. Б, ап. 63, тел: +359 (2) 981-95-14, факс: +359 (2) 988-29-05;

“Адрес” ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 22.02.2000г., парт. № 60576, том 679, страница 47, рег. 1, по фирмено дело № 1797/2001 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 130486096, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1220147203.

“Адрес” ЕООД е дъщерно дружество и част от структурата на “Адрес България Холдинг” АД - водеща компания за недвижими имоти в национален мащаб, която притежава дъщерни компании с над 25 кантори в градовете: София, Варна, Бургас, Сливен, Ямбол, Созопол, Царево, Приморско, Пловдив и над 20 представителства в гр. Банско и по Северното и Южното Черноморие: Каварна, Балчик, Кранево, Бяла, Обзор, Свети Влас, Несебър, Поморие, Черноморец, Китен, Лозенец, Ахтопол. Предимство за "Адрес" са и партньорите в останалите по-големи градове на България, както и

представителството в Русия - Санкт Петербург и Москва; САЩ - Вашингтон и Великобритания - Лондон. “Адрес България Холдинг” АД работи успешно вече над 10 години на пазара на недвижими имоти и е една от първите агенции получили браншови лиценз през 1996г. В специализираните кантори на дружеството работят над 600 висококвалифицирани специалисти в областта на недвижимите имоти - мениджъри, лицензирани оценители, брокери, офис-сътрудници, юристи, финансисти и др. През 2002 служители на компанията получиха престижната титла на NAR - CIPS - Certified International Property Specialist.

“Аристо” ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 25.11.1994г., парт. № 20538, том 251, страница 102, рег. 1, по фирмено дело № 19366/94 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 831655150, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 2225045650.

“Аристо” ЕООД е регистрирано през 1994 г. с основен предмет на дейност посредничество при сделки с недвижими имоти и е създадено от специалисти със значителен опит на пазара за недвижими имоти. От 1994 г. “Аристо” ЕООД е член на Световната организация на специалистите по недвижими имоти - International Real Estate Federation /FIABCI/. От 1997 г. е член на Национално сдружение Недвижими имоти /НЧНИ/, на CEREAN /Central European Real Estate Association Network/, на NAR /National Association of Realtors/- USA, а от 1999 г.- на “Българската Франчайзингова Асоциация”. Двама от служителите са членове на Асоциацията на бизнес оценителите /АБО/. През 2000г. “Аристо” ЕООД е избрано от международната компания Litexco Group да осъществи проучване на пазара на земеделска земя в България и през периода 11.2001-06.2003г. е осъществило първата част от проект по закупуване на 3 000 000 кв.м обработваема земя за изграждане на лозови насаждения, а впоследствие и на винарска изба и колеж за подготовка на кадри при обща стойност на инвестицията от около 10 млн. евро. “Аристо” ЕООД е избрано за представител на Асоциацията на търговските банки /АТБ/ и е осъществило покупката на настоящия им офис. Клиенти на дружеството са много от търговските банки. “Аристо” ЕООД е избрано за оценител от Булбанк и Хеброс банк. През периода 2000-2002 г. в консорциум с Бета Корп АД, след спечелени конкурси “Аристо” ЕООД е избрано за оценяване на недвижимата собственост на общински дружества в София. Дружеството е избрано и от няколко търговски дружества за оценяване на недвижими имоти, вкл. жилищни имоти, хотели и хотелски комплекси. “Аристо” ЕООД притежава лицензи за оценка на цели предприятия /1 бр./; оценка на недвижими имоти /8 бр./ и др. Двама от служителите притежават лиценз за CIPS (Certified International Property Specialist) на NAR (National Assosiation of Realtors) – USA.

“Бейтс – България” ООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение по фирмено дело № 10079/1997 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 121457423 Ю, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 2221117231.

“Бейтс – България” ООД е с предмет на дейност консултантска дейност, сделки и управление на недвижими имоти, управление на програми и проекти, предпроектни проучвания и всякакви свързани с тях дейности, маркетингови проучвания. Екипът на дружеството се състои от висококвалифицирани инженери и архитекти с опит, като наброява общо над 100 специалисти.

“ЕЛТА Консулт” АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение по фирмено дело № 15233/1993 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 121376277, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1223050448.

“ЕЛТА Консулт” АД е регистрирано през 1993 г. с основен предмет на дейност търговия с недвижими имоти, проектантска, ремонтна и строителна дейност, консултантска дейност в областта на сделките с недвижими имоти, строителството и оценките на недвижими имоти, упражняване на независим строителен надзор при проектирането, изпълнението, предаването, приемането, изпитанията и въвеждането в експлоатация на всички видове строежи и др. От 2003 година дружеството е асоцииран партньор на СВ RICHARD ELLIS за България. Компанията извършва дейността си на територията на цялата страна, както и в Европа и е една от водещите български агенции за недвижими имоти.

С Обслужващите дружества са сключени два типа договори, като всеки тип се състои от принципно идентични по съдържание договори.

Единият тип договори, сключени с “Адрес” ЕООД, “Аристо” ЕООД и ЕЛТА Консулт” АД, имат за предмет обслужване, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти, както и извършването на строежи и подобрения в тях. Обслужващите дружества се задължават: да намират наематели или купувачи на недвижимите имоти, да водят преговори с тях и да подготвят имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществяват контактите с наемателите, включително да събират от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следят за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следят за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомяват Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършват всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплащат за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлагат оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

Възнаграждението на обслужващите дружества във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% за “Адрес” ЕООД, съответно 33 % за “Аристо” ЕООД, от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наемен договор и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0% за “Адрес” ЕООД, съответно 4.6 % за “Аристо” ЕООД (без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такова се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия. Възнаграждението на “ЕЛТА Консулт” АД подлежи на допълнително договаряне, което да бъде обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и което ще зависи от конкретните недвижими имоти, за които Обслужващото дружество ще извършва дейностите по договора.

Вторият тип договори, сключени с “ЕЛТА Консулт” АД и “Бейтс – България” ООД имат за предмет извършване дейности по управление на проекти за изграждането или извършването на подобрения в сгради. Обслужващите дружества се задължават да оказват съдействие при избора на проектантски екип; да упражняват контрол върху процеса на изготвяне на документация за получаване на нужните разрешения за строителство, да извършват всички необходими подготвителни действия, да подготвят необходимите тръжни документи, включително съответните проекто - споразумения с изпълнители, да предлагат оптималните застрахователни продукти за недвижимите имоти, незабавно да уведомяват Дружеството за повреди и посегателства върху тях.

Възнаграждението на Обслужващите дружества ще се определи в допълнително споразумение за всеки конкретен строителен проект, като възнаграждението трябва да бъде обосновано с оглед характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Всяко едно от обслужващите дружества може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорите с обслужващите дружества са сключени за срок от 3 години и могат да бъдат прекратени или развалени предсрочно, освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и в ТЗ, и с 3-месечно писмено предизвестие до другата страна, или с отказ от страна на Дружеството – ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на Дружеството. При прекратяване на договор с обслужващо дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Водене на счетоводната отчетност на Дружеството

През 2005 г. година счетоводната отчетност се осъществява от “ТМФ Сървисиз” ЕООД.

“ТМФ Сървисиз” ЕООД е регистрирано в Търговския регистър на Софийски градски съд с решение по ф.д. № 18122/1993 г.. То е със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, ул. “Съборна” № 2А единен идентификационен код по БУЛСТАТ 831095698.

Съгласно сключения договор Обслужващото дружество отговаря за изготвянето и воденето на счетоводните книги на Дружеството, изграждане на счетоводна система, въвеждане и обработване на счетоводни данни, водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, изготвяне на отчети за управленски цели, подпомагане при одит.

Възнаграждението, дължимо от Дружеството по договора е в размер на 700 евро месечно.

На 01.10.2005 г. Дружеството подписа анекс, с който договорът от срочен се трансформира в безсрочен, като същия може да бъде прекратен или развален предсрочно, освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и в ТЗ, и с 3-месечно писмено предизвестие до другата страна, или с отказ от страна на Дружеството – ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на Дружеството. При прекратяване на договор с обслужващо дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството

Съветът на директорите е отговорен за управлението на дейността на Дружеството в най-добър интерес на неговите акционери. Съветът на директорите, в съответствие със закона и устава на Дружеството, взема решенията относно покупката и продажбата на недвижимите имоти и управление на другите негови активи (парични средства, ценни книжа), сключва договорите с банката депозитар, обслужващите дружества и други лица, и контролира изпълнението на тези договори, както и взема решения за финансиране дейността на Дружеството чрез емитирането на ценни книжа и вземане на банкови кредити (чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството овластява Съвета на директорите, в срок от 5 години от възникване на Дружеството, да увеличава неговия капитал до 150 млн. лева и да решава издаването на облигации до 150 млн. лева).

Съветът на директорите, като колективен управителен орган на Дружеството, ще бъде подпомаган при вземане на горепосочените инвестиционни и финансови решения от експертните становища, анализи и препоръки, извършвани от двама от неговите членове: "Балканска Консултантска Компания" ООД и "Ти Би Ай Консултинг" ЕООД, а от юли 2005 г. като консултант "Ти Би Ай Консултинг" ЕООД беше заменен с „Персимон” ЕООД, в качеството им на изпълнители по сключени договори с Дружеството. Съгласно тези договори изпълнителите се задължават да извършват консултации и анализи относно финансиране дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. Консултантската дейност включва изготвяне и предоставяне на анализи, прогнози, оценки и предложения относно: състоянието на пазара на финансов ресурс и конкретна форма на финансиране дейността на Дружеството; промени в източниците на финансиране на Дружеството и в относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура, включително и предсрочно погасяване на отпуснати заеми срещу тегленето на други такива при по-благоприятни условия; състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и възможностите за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и проучване на състоянието на недвижимите имоти, които Дружеството притежава или възнамерява да придобие и изготвяне на предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда, лизинг или за продажбата им; промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Дружеството дължи по всеки от договорите тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от средната стойност на неговите активи за съответното тримесечие. Дружеството дължи на изпълнителите по договорите и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между: (а) реализираните през периода нетни приходи от продажбата на недвижими имоти /приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота/, притежавани от Дружеството, и (б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им.

Договорите са сключени за срок от 10 години и могат да бъдат прекратени или развалени освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и чрез едностранен отказ от

договора от страна на Дружеството преди изтичане на уговорения срок. В последния случай Дружеството дължи заплащане на възнаграждение за периода до края на уговорения срок. Възнаграждението се изчислява като платените и дължими до този момент тримесечни и годишни възнаграждения за последните три години се разделят на броя тримесечия, съответно години, за които са заплатени или се дължат, и така получените средни стойности на тримесечното възнаграждение и допълнителното годишно възнаграждение се умножат по съответния брой тримесечия, съответно години до края на уговорения срок.

“Балканска консултантска компания” ООД е член на Съвета на директорите. При вземане на решението за сключване на консултантския договор дружеството, както и свързаното с него “Балканска консултантска компания - ИП” ЕАД - член на Съвета на директорите не е вземал участие поради заинтересованост от разглеждания въпрос.

Останалите членове на Съвета на директорите са преценили: че сключването на горепосочените договори /с „Балканска консултантска компания” ООД и „Персимон” ЕООД/ е необходимо на Дружеството с оглед оптималното осъществяване на неговата дейност и реализиране на атрактивни доходи от неговите акционери; че условията на предложените консултантски договори са не по-малко благоприятни за Дружеството, от условията по аналогични договори, които нормално биха могли да се сключат с друг изпълнител и че от избраните консултанти може да се очаква, точно изпълнение на поетите по договора задължения.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Съветът на директорите на Дружеството е определил за оценител на имотите, които Дружеството възнамерява да придобива, “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД, вписано в търговския регистър на СГС по фирмено дело № 6513/1994 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, община Триадика, код по БУЛСТАТ No 831186265-Ю, номер по НДР 2221063727.

“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД е дружество, специализирано в извършване на експертни пазарни оценки на активи, притежаващо лиценз № 5918 от 23 юли 1997г. издаден от Агенция за Приватизация за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества.

"БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД е регистрирано през 1994 г. с решение No 1/16.04.1994 г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

В рамките на своя предмет на дейност, “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Дружеството работи с квалифицирани правоспособни юристи, специализирани в изготвянето на правни анализи на собствеността и опитни оценители, притежаващи необходимите лицензи за оценяване на различни видове активи. Дружеството е ангажирано активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени повече от 250 приватизационни оценки.

“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки,

застрахователни дружества и други възложители. Сред клиентите на дружеството са голям брой международни компании, сред които KPMG, Raiffeisen Investment, Deloitte& Touche, Res&Co., Colliers Erdman Levis (London) и други.

Лицензираните оценители, членове на екипа на "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД, имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти. Всички оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи. Експертите по оценяване, работещи в "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Съветът на директорите на Дружеството вярва, че "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД разполага с необходимия опит и ресурси, включително с квалифициран и опитен персонал (оценители) за оценяване на придобиваните недвижими имоти, при спазване изискванията на закона.

Съветът на директорите на Дружеството е определил за оценител на недвижимите имоти, извършващ периодичните им оценки "Ди Ти Зет Цаделхоф Ти Лунг Централ енд Ийстърн Юръп Б.В.", регистрирано в Търговската Камара на гр. Амстердам, Кралство Нидерландия под № 33260655.

"Ди Ти Зет" е водеща компания в световен мащаб, предоставяща пълен набор от услуги в областта на недвижимите имоти на локално, регионално и международно ниво. В системата на компанията работят 8000 служители в 193 офиса от 46 страни. В Европа компанията притежава най-голям пазарен дял измежду консултантите в областта на недвижимите имоти.

На 30.12.2005 г. Дружеството сключи договор със специализираното одиторско предприятие "БДО България" ООД, за проверка на годишния счетоводен отчет за 2005 г. на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ.

"БДО България" ООД, вписано в търговския регистър на СГС по ф. д. № 7838/1998 г., със седалище и адрес на управление гр. София, община "Средец", ул. "Христо Белчев" № 18, ет. 1, е дружество с предмет на дейност независим финансов одит на финансовите отчети на предприятия и организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството, чиито експерти имат сериозен опит в одитирането на фирми (както според МСС, така и според НСС), корпоративни финанси, финансови консултации, както и опит в оказване на помощ на български банки, финансови институции и фирми.

Директор за връзки с инвеститорите

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до

“Българска фондова борса – София” АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

През отчетната 2005 година длъжността Директор за връзки с инвеститорите се заема от Яна Енчева. Завършила Юридическия факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски” /2000 г./ от 03.01.2005 г. тя е юрисконсулт и Директор за връзки с инвеститорите в „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ. Била е заместник – председател на Българския клуб на директорите за връзка с инвеститорите /май 2003 г. – юни 2005 г./

На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Таблица 18 – Акционери в “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, притежаващи над 5% от акциите с право на глас към 31.12.2005 г.

Име/Наименование	Седалище и адрес на управление	Брой акции	Дял от гласовете
ЗПАД “Буластрад”	гр.София, пл. „Позитано”	1 428 570	9.4 %
ДПФ “Доверие”	Гр. София, общ. Оборище, ул. Дунав № 5	909 642	6 %
ППФ “Доверие”	Гр. София, общ. Оборище, ул. Дунав № 5	1 065 419	7 %
УПФ “Доверие”	Гр. София, общ. Оборище, ул. Дунав № 5	1 065 409	7 %
Hansapank Clients	8 Liivalaia str., Tallinn, Estonia	1 998 400	13.12 %
Immoeast Beteiligung Gmbh	A-1010, Виена, Bankgasse 2	6 429 280	42.23 %

“Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” (TBIN Financial Services Group NV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, упражнява контрол върху ПОК “Доверие” АД (което от своя страна управлява и упражнява контрол върху акционерите ДПФ “Доверие”, ППФ “Доверие” и УПФ “Доверие”) поради което може да се приеме, че “Ти Би Ай Груп” притежава непряко 3 040 470 броя акции или 19.97 % от капитала на Дружеството.

Тъй като решенията относно упражняване правата по пряко притежаваните от тези дружества акции в капитала на Дружеството и относно разпореждането с тези акции се взимат от ПОК “Доверие” АД, реалният притежател на тези акции е ПОК “Доверие” АД.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Не са известни лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл. Никое лице към настоящия момент не притежава пряко или косвено мнозинство от гласовете в общото събрание на акционерите или в Съвета на директорите.

Доколкото “Балканска консултантска компания” ООД, от една страна, и свързаните лица ПОК “Доверие” АД (непряко чрез акционерите ДПФ “Доверие”, ППФ “Доверие” и УПФ “Доверие”) от друга страна:

- притежават под 50 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството,
- имат равно представителство в Съвета на директорите на Дружеството, и
- не е налице “друг начин”, по който някоя от страните да има възможност самостоятелно да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения относно дейността на Дружеството,

никоя от двете страни не е в състояние да упражнява контрол върху Дружеството.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента Дружеството не е сключвало сделки с недвижими имоти или с други активи с участието на свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството е сключило договори за консултантски услуги с “Балканска Консултантска Компания” ЕООД и от юли 2005 г. с “Персимон” ЕООД. (вж. “Банка депозитар. Обслужващи дружества ...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”). По смисъла на горните параграфи “свързани лица” са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви “б” и “в”.

Тримесечното възнаграждение на “Балканска Консултантска Компания” ООД и “Персимон” ЕАООД по консултантските договори непряко зависи от успеха от публичното предлагане, тъй като се формира като процент от средната стойност на активите на Дружеството за съответното тримесечие (вж. “Банка депозитар. Обслужващи дружества ...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”).

При увеличението на капитала на Дружеството беше сключен договор за обслужване на увеличението на капитала с „Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Дължимото възнаграждение на инвестиционния посредник, съгласно сключения с него договор беше в размер на 8 000 лв. /осем хиляди/.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е и член на Съвета на директорите на Дружеството.

Освен горепосочените обстоятелства, консултантите нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Относно информацията за юридическите лица, в които членовете на Съвета на директорите притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общите им събрания, или ги контролират, или участват в управлението им като членове на управителните или контролните им органи или прокуристи - вж. “Допълнителна информация: Допълнителни данни за членовете на Съвета на директорите”.

Към 31.12.2005 година акционер, който пряко да притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството е Immoeast Beteiligung GmbH, като лицето не е член на Съвета на директорите. Всички акционери, които непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, са членове на неговия Съвет на директорите. Вж. горния параграф.

Към датата на актуализация на проспекта на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството биха били “заинтересовани лица” в сделка по горния параграф (терминът има значението по чл. 114, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа), ако те, или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б.’б’.

По смисъла на горния параграф "свързани лица" са: (а) лица, едно от които контролира друго лице или негово дъщерно дружество; (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; (в) лицата, които съвместно контролират трето лице; (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до трета степен включително и роднините по сватовство до трета степен включително. Относно значението на термина “контрол” вж. по-горе “Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството”.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 55 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар е 15 % (петнадесет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на три минимални месечни работни заплати.

Председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, и двамата изпълнителни директори получават допълнително годишно възнаграждение (тантиеми) в размер на 0.125 % (нула цяло и сто двадесет и пет хилядни от процента) от средната годишна стойност на балансовите активи на Дружеството. Общият размер на допълнителното годишно възнаграждение е 0.5% (нула цяло и пет десети от процента) от средната годишна стойност на балансовите активи на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Към датата на актуализацията на Проспекта Дружеството има сключени пет договора с обслужващи дружества за обслужване на притежаваните от Дружеството недвижими имоти – с изпълнители “Адрес” ЕООД, “Аристо” ЕООД, “Бейтс – България” ООД и два договора с “ЕЛТА Консулт” АД и “ТМФ Сървисиз” ЕООД. Вж. по-подробно “Функциониране на Дружеството...: Обслужващи дружества”.

Възнаграждението на обслужващите дружества във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% за “Адрес” ЕООД, съответно 33 % за “Аристо” ЕООД, от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наемен договор и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0% за “Адрес” ЕООД, съответно 4.6 % за “Аристо” ЕООД (без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия. Възнаграждението на “ЕЛТА Консулт” АД подлежи на допълнително договаряне, което да бъде обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и което ще зависи от конкретните недвижими имоти, за които Обслужващото дружество ще извършва дейностите по договора.

Възнаграждението на Обслужващите дружества “ЕЛТА Консулт” АД и “Бейтс – България” ООД с предмет извършване дейности по управление на проекти за изграждането или извършването на подобрения в сгради ще се определи в допълнително споразумение за всеки конкретен строителен проект, като възнаграждението трябва да

бъде обосновано с оглед характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Дружеството е възложило на “Балканска консултантска компания” ООД и “Персимон” ЕООД, съгласно сключени с тях договори от 01.07.2005 г., предоставянето на консултации относно финансиране на дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. Дружеството дължи по всеки от договорите тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от средната стойност на неговите активи за съответното тримесечие. Дружеството дължи на изпълнителите по договорите и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между: (а) реализираните през периода нетни приходи от продажбата на недвижими имоти /приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота/, притежавани от Дружеството, и (б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им. Вж. по-подробно относно тези договори “Функциониране на Дружеството...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”.

ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РАЗХОДИ ЗА 2005 Г.

Направените от Дружеството разходи през 2005г. са представени в Таблица 19:

Таблица 20 – Разходи изплатени от “Прайм Пропърти” АДСИЦ през 2005г.

Разходи за оценки на имоти	5,926
Разходи за заплати и осигуровки	94,095
Наем на офис	375
Офис консумативи и разходи	4,557
Комуникационни разходи	4,964
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	7,412
Счетоводни услуги	9,473
Разходи за одит	2,934
Правни и данъчни услуги	2,917
Управленски и консултантски услуги	378,836
Консултации и посредничество при набиране на капитал	8000
Професионални услуги и консултации	5,727
Реклама	2,865
Разходи за застраховки	440
Командировки	2,669
Амортизация	4,347
Представителни разходи	1,684
Банкови такси	874
Други разходи и такси	12,549
Общо	550,644

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е сградите, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Дружеството е учредено през м. октомври 2003г. и активната му дейност започна след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор на 09.01.2004г

Дружеството е изготвило и представило пълен одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2005 година. Всички изготвени финансови отчети на Дружеството са публикувани на интернет страниците на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София АД.

ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дивиденди се изплащат от Дружеството, ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивидентите се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Съгласно чл. 10 ЗДСИЦ, печалбата за разпределение се формира като печалбата на Дружеството за финансовата година се коригира с разходите/ приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/ печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; положителната/ отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/ печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/ отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дружеството разпределя задължително по закон и по устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година като дивиденди, които се изплащат на акционерите в срок до 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година. При начисляването на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

След датата на публикуване на годишния финансов отчет, Дружеството придоби с нотариален акт N 09, том I, рег. номер 384, дело N 07 от 2006 г. поземлен имот, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. „Мария Луиза” 151, с площ от 243 кв. м. /двеста четиридесет и три/ за сумата от 390 000 евро /триста и деветдесет хиляди/.

Преди придобиването на имота и съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството възложи извършването на оценка на имота, която беше изготвена към декември 2005 година. Огледът на оценявания обект беше извършен на 17.12.2005 год. Оценката на недвижимия имот се извърши по следните методи: метод на сравнителните продажби, съгласно който оценката на имота беше определена на 620 000 лв., метод на приходната стойност, съгласно който оценката на обекта беше определена на 903 200 лв. Крайната пазарна оценка на поземления имот, съгласно доклада на оценителя беше определена на 761 600 лв. /седемстотин шестдесет и една хиляди и шестстотин лева/.

След датата на публикуване на годишния финансов отчет, с решение N 10 от 23.02.2006 г. Софийски градски съд вписа промени по партидата на Дружеството, а именно заличи Росица Панчева Делчева като представител по смисъла на чл. 234, ал.1 от ТЗ на „Балканска консултантска компания” ООД и вписа на нейно място Росица Вълчова Вълчева – Михайлова. В резултат на промените Дружеството се представлява от ПОК „Доверие” АД, чрез представителя си Недялка Димова Кънчева и „Балканска консултантска компания” ООД, чрез представителя си Росица Вълчова Вълчева – Михайлова заедно.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят към 31.12.2005 година.	
Размер на акционерния (основния) капитал	15 225 383 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Брой акции	15 225 383 броя
Емитирани и изцяло изплатени акции	15 225 383 броя

Целият капитал на Дружеството е изплатен с парични вноски.
Дружеството не притежава собствени акции.

История на акционерния капитал

С решение № 10–ДСИЦ от 09 януари 2004 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспекта за първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството от 500 000 на 650 000 лв. чрез първично публично предлагане на акции, предвид изискването на Закона за ДСИЦ увеличаването да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството. Подписката започна на 01 март 2004г. и приключи предсрочно и успешно на 16 март 2004 г., като беше записано цялото увеличение от 150 000 нови акции на Дружеството. С решение № 2 от 01 април 2004 г. СГС вписа първото увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 на 650 000 лв.

С решение по протокол от 22.03.2005 г. Съветът на директорите (СД) на Дружеството взе решение за трето увеличаване на капитала чрез публично предлагане на акции по реда на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Срещу всяка акция беше издадено едно право, което даваше възможност на неговия притежател да запише 26 нови акции от увеличението. Подписката беше осъществена без проспект – на основание чл. 79, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК. Подписката започна на 01 юни и приключи успешно на 19 май 2005 г. Акционерите, упражнили правото си да участват в увеличението на капитала, както и лицата, закупили права при борсовата им продажба и на проведения явен аукцион съгласно изискванията на ЗППЦК, записаха общо 13 988 983 бр. нови акции от увеличението на капитала на Дружеството. С решение № 8 от 11 юли 2005 г. СГС вписа третото увеличение на капитала по партидата на Дружеството в търговския регистър, в резултат на което към днешна дата “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ има регистриран капитал в размер на 15 225 4383 лв.

През месец август 2005 г. акциите на Дружеството бяха допуснати за търговия на неофициалния пазар на Българска фондова борса – София.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 12 от Устава, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 17 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава десета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 59, ал. 5 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 6 месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 17 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегирани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Право на глас. Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен ликвидационен дял. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публично предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа такива разпоредби.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 3 във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон (с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 150 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на Дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа (акции).

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 17 и 20 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Основания за прекратяване на Дружеството

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 29.04.2005 г. Дружеството се създава за срок от осем години, като съществуването му може да бъде продължено за срок от още 2 години с решение на общото събрание на акционерите на Дружеството, взето 6 /шест/ месеца преди изтичането на 8 /осем/ годишния период с необходимото за промяна на Устава мнозинство. Промяната беше вписана с Решение N 7 от 03.06.2005 г. на СГС. Със същото решение беше вписана и промяната в

наименованието на Дружеството от „Ти Би Ай БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и § 1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; с изтичане на срока, за който е било образувано, като общото събрание може да вземе решение за продължаване на срока преди изтичането му; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал и в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум (3 лица). За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от лица, притежаващи значително участие в него: лица от групите “Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” и “Балканска консултантска компания” ООД (вж. също “Акционери със значително участие... Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството”).

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

- **ПОК „Доверие” АД**

ПОК „Доверие” АД е с адрес на управление гр. София 1000, ул. “Дунав” № 5, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 2710/1994 г., има Булстат №: 831190986 и Данъчен номер: 2221063247, и е с предмет на дейност: допълнително пенсионно осигуряване.

ПОК „Доверие” АД притежава повече от 25% от капитала на следните дружества: 100% от капитала на „Ти Би Ай Инфо” ЕООД.

ПОК „Доверие” АД участва в управлението на „Ти Би Ай Здравно осигуряване” АД.

- **“Балканска консултантска компания” ООД**

“Балканска Консултантска Компания” ООД е с адрес на управление гр. София, р-н Младост, ж.к. “Младост 1”, бл. 14, вх. 2, ет.2, вписано е в търговския регистър на Софийски Градски съд по фирмено дело № 13096/2000 г., Булстат №: 130415252, Данъчен номер: 2226164432 и е с предмет на дейност: Предоставяне на консултантски услуги по инвестиционни, приватизационни и търговски проекти и сделки, консултации в областта на финансите, проучвания на пазара, реклама, извършване на търговски сделки със стоки, внос и износ на стоки и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

“Балканска Консултантска Компания” ООД има тел: +359 (2) 981 2724; 980 3954; факс: +359 (2) 981 72 00; електронен адрес: office@bac.bg и Интернет страница: www.bac.bg.

”Балканска Консултантска Компания” ООД притежава повече от 25% от капитала на следните дружества в страната: 100% от “Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД; 25% от Ексклюзив Ризортс АД.

”Балканска Консултантска Компания” ООД участва в управлението на следните дружества в страната: “Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД и “Ексклюзив Ризортс” АД.

- **“Балканска консултантска компания - ИП” ЕАД**

Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД е с адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. “Александър Стамболийски” № 87, ет.1, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд, по фирмено дело № 6253/2003 г., Булстат № 131112767, Данъчен номер: 1222133250.

Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД има тел: +359 (2) 981 2724; 980 3954; факс: +359 (2) 981 72 00 и електронен адрес: office@bac.bg.

Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД е инвестиционен посредник с предмет на дейност: Извършване на сделки с ценни книжа за чужда сметка и посредничество за сключване на такива сделки; управление на индивидуални портфейли от ценни книжа и/или пари по нареждане на клиента, с изключение на портфейли на инвестиционни дружества и пенсионни фондове; държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция; извършване на инвестиционни консултации относно ценни книжа; извършване на консултации и анализ на дружества относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената им стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия; изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа; представителство на притежатели на ценни книжа пред емитента на ценните книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа; предоставяне на небанкови заеми за покупка на ценни книжа; извършване на сделки с чуждестранни средства за плащане. Горните дейности ще се осъществяват при спазване на всякакви действащи лицензионни, регистрационни или други изисквания, предвидени от българското законодателство.

”Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества.

”Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД не участва в управлението на дружества/кооперации като прокуриснт, управител или член на съвет.

- **“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е с адрес на управление гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 10406/2002 г., има Булстат № 130999800 и Данъчен номер 122312833.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД има тел: +359 (2) 980 8120, факс: +359 (2) 937 5069; електронен адрес: office@tbi-invest.bg и Интернет страница: www.tbi-invest.bg

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник с предмет на дейност: Сделки с ценни книжа за собствена или за чужда сметка и посредничество за сключване на такава сделка, поемане на емисии на ценни книжа, управление на индивидуални портфейли от ценни книжа и/или пари, с изключение на портфейли на инвестиционни дружества и пенсионни фондове, държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция (попечителска дейност), инвестиционни консултации относно ценни книжа, консултации и анализи на дружества относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия, изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа, представителство на притежатели на ценни книжа пред емитента на ценните книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа, предоставяне на небанкови заеми за покупка на ценни книжа и заемане на ценни книжа при условия и ред, определен с наредба.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД притежава 50% от капитала на “Кредитекс” ООД и е едноличен собственик на капитала на “Ти Би Ай Консултинг” ЕООД.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД не участва в управлението на дружества/ кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

- **Светослав Иванов Кьосев**

Светослав Кьосев не притежава повече от 25% от капитала на дружества. Светослав Кьосев участва в управлението на “Лесичово” АД като член на съвет.

- **Любомир Марков Марков**

Любомир Марков не притежава повече от 25% от капитала на дружества и не участва в управлението на дружества/кооперации.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството ще бъде публикувана във вестник “Дневник”.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, гр. София, р-н „Оборище”, ул. „Дунав” 5, тел: +359 (2) 811-90-50, лице за контакти: Яна Енчева – Директор за връзки с инвеститорите, от 9:00 до 18:00 ч.

ПОК ”Доверие” АД,
изпълнителен директор,
чрез Недялка Кънчева

“Балканска консултантска компания” ООД,
изпълнителен директор,
чрез Росица Вълчева - Михайлова