

*Междинен доклад за дейността
на "ПАРК" АДСИЦ
за периода 01.10.2008г. – 30.12.2008г.*

30.12.2008 г.

I. Обща информация. Акционери и управление

1.1 “Парк” АДСИЦ, гр. София, (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд на 5 април 2005 г. Предмета на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Парк” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение 390 – ДСИЦ от 15.06.2005г. на Комисията за финансов надзор.

1.2. Върху “Парк” АДСИЦ не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗИПЦК.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от петима членове, с мандат от 5 години. Членове на СД са следните лица:

- **Атанас Иванов Бойчев**
- **Албена Василева Брашнарова**
- **Иво Радостинов Стойков**
- **“Загора Инвест” ООД, представлявано от Иван Славов Славов**
- **“Алфа дивелопмънтс мениджмънт” ЕООД, представлявано от Георги Стефанов Пулев**

Съветът на директорите е упълномощил за *прокурист* **Михаил Михайлов Заимов**.

“Парк” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Атанас Бойчев и от *прокуриста* Михаил Заимов – засдно и поотделно.

Към края на четвъртото тримесечие на 2008 г., членовете на Съвета на директорите притежават акции от капитала на “Парк” АДСИЦ, както следва:

	<i>Брой притежавани акции</i>	<i>% от гласовете в ОС</i>
“Загора Инвест” ООД	802 500	8.25
Иво Стойков	2 000	0.02
Албена Брашнарова	1750	0.018

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Дейността на “Парк” АДСИЦ през 2008 г., се изразяваше в:

Първо тримесечие на 2008 г.

“Парк” АДСИЦ сключи предварителен договор, с които се задължава да проектира, изгради със собствени сили и материали, да продаде на купувача недвижими имоти от предвидената за изграждане „Офис сграда, с шоурум, ресторант и подземни гаражи”, която сграда ще бъде построена в недвижим имот, находящ се в гр. София, Столична община, район “Младост”, местност „Горубляне”, целият с площ от 4275 кв.м.

Второ тримесечие на 2008 г.

Дейност по реализиране на проектите на “Парк” АДСИЦ за 2008 г.

“Парк” АДСИЦ предприе действия по реализация на приоритетния за дружеството проект през 2008 г. - изграждането на бизнес-център “Парк” върху придобитият през 2007 г. парцел с площ от 4 275 кв.м. в ж.к.“Горубляне”, в близост до бул.“Цариградско шосе”.

В тази връзка обслужващото дружество, сключи договори с подизпълнители за: за оценка на съответствието на инвестиционен проект, упражняване на строителен надзор и функциите на координатор по безопасност и здраве; изработка на екстериорна триизмерна анимация на обекта в гр. София, кв. Горубляне; проектменеджмънт и супервайзинг със „София Истейтс Дивелъпмънт” ООД; извършване на проучване, проектиране и авторски надзор за укрепване на изкоп на терена; изпълнение на масов изкоп и укрепване на обекта; изграждане на улична водопроводна и канализационна мрежа за обекта.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 26 май 2008 г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на “Парк” АДСИЦ, на което беше представен 58.90 % от капитала на дружеството.

Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 15 април 2008г. и е публикувана във в. “Дневник”, брой 17 от 22.04.2008 г., с което е спазен минималният законов срок. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор, “Централен депозитар” АД и “Българска фондова борса – София” АД.

Общото събрание прие следните решения:

- Прие годишния финансов отчет на “Парк” АДСИЦ за 2007 г., доклада за дейността на Съвета на директорите; доклада на регистрирания одитор и доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2007г.
- Прие решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2007 г., като съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, “Парк” АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2007 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 11 406.40 лева при 9 720 266 броя акции или 0.001 лв. на акция.
- Избра Богдана Иванова Джонова, диплома № 0109 за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008г.
- Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г. и прие промени в Съвета на директорите – освободи от длъжност Мартин Михайлов Заимов по негова молба до дружеството и избра за нов член на СД Албена Василева Брашнарова; избра останалите членове - Атанас Бойчев, Иво Стойков, “Алфа дивелопмънтс мениджмънт” ЕООД, с представител Георги Пулев и “Загора Инвест” ООД, с представител Иван Славов за още един мандат със срок от 5 г.
- Прие решение за продължаване на срока на съществуване на дружеството от 5 на 10 г.

- Прие изменения в Устава на "Парк" АДСИЦ, целящи съобразяването му с промените в нормативната уредба.

Промените в Устава са одобрени от Комисията за финансов надзор с решение № 598 – ДСИЦ от 11 юни 2008 г.

Дружеството е заявило за вписване в търговския регистър приетите от Общото събрание промени.

Трето тримесечие на 2008 г.

На 24 юли 2008 г., търговския регистър вписа следните промени по партидата на "Парк" АДСИЦ:

Промени в Съвета на директорите - заличава като член на Съвета на директорите Мартин Михайлов Заимов и вписва като нов член на Съвета на директорите Албена Василева Брашнарова.

Промяна в срока на съществуване на дружеството - удължаване на срока на съществуване на "Парк" АДСИЦ от 5 на 10 г., считано от учредяването му или до 5 април 2015 г.

Промени в Устава на дружеството, съгласно решението на Общото събрание на акционерите от 26.05.2008 г.

По отношение реализиране на проектите през изтеклото тримесечие дружеството получи разрешение за строеж от 02.07.2008 год., влязло в сила на 06.08.2008 год., от Главния архитект на София за офис сграда с подземни гаражи на две нива с К.К. – 20 м.

Въз основа на получено разрешение за строеж е изготвен и подписан от всички участници в строителството протокол за откриване на строителна площадка от 18.08.2008 год.

Във връзка със сключените договори с подизпълнители за проекта находящ се в гр. София, ж.к. "Горубляе", в близост до бул. "Цариградско шосе" от обслужващото дружество са изпълнени следните дейности:

- През месец юли и август е изпълнена уличната канализационна мрежа по булевард „Самоковско шосе“, захранваща парцел III – 1222,1296.
- На база на сключен договор за масов изкоп и укрепване от 20.06.2008 год., през изтеклото тримесечие фирмата изпълнител е започнала изпълнение на укрепващи конструкции/ изливни пилоти и обединяващи греди/ и изкопни работи. Изпълнени са всички изливни пилоти по одобрен проект за укрепване – по границата на парцел III – 1222,1296 с бул. „Самоковско шосе“ от юг и с общински парцел за озеленяване от запад.
- Към момента се изпълняват изкопни работи – масов изкоп.

С оглед осигуряване на сигурността и пропускателния режим на строителния обект обслужващото дружество сключи договор за охрана за периода на строителство от дата 01.08.2008 год.

Четвърто тримесечие на 2008 г.

На 10.11.2008 г. с решение на МИИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО – АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА назначава на мястото на Богдана Иванова Джонова избрана от ОС на „ПАРК“ АДСИЦ с диплома № 0109 за експерт-счетоводител Георги Търпов

Хаджийски регистриран одитор № 0244, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008г.

Дейност по реализиране на проектите на "Парк" АДСИЦ за 2008 г.

Във връзка със сключените договори с подизпълнители за проекта находящ се в гр. София, ж.к."Горубляне", в близост до бул."Цариградско шосе"от обслужващото дружество са изпълнени следните дейности:

- Фирмата изпълнител е завършила строително-монтажните работи по укрепващите конструкции /изливни пилоти и обединяващи греди/ по сключения договор от датта 20.06.2008 г. за масов изкоп и укрепване;
- Изпълнени са земни работи /изкоп и транспортиране/ на 5 000м³ земна маса по силата на договор сключен на 20.06.2008 г.;
- Подготвя се процедура по преместване на кабели на БТК намиращи се по границата на парцела от страна на бул. „Цариградско шосе” попадащи в него;
- Към момента се провежда търг за проектиране на външно електрозахранване за сградата;

През изтеклото тримесечие са изготвени и предадени от проектантите работни проекти по всички части за изграждането на „Офис сграда, с шоурум, ресторант и подземни гаражи” върху парцел с площ от 4 275 кв.м. в ж.к."Горубляне", в близост до бул."Цариградско шосе".

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

През четвъртото тримесечие реализираните приходи на дружеството са от лихви и от оценка на инвестиционните имоти към 31.12.2008 г.

Приходи общо за тримесечието	- 286 116 лв.
Приходи от оценка ИИ	- 277 268 лв.
Приходи от лихви	- 8 848 лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Парк" АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то оперира (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Парк" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- o *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Парк" АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в

недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- *“Парк” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*
- *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период “Парк” АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

Атанас Бойчев
Изпълнителен директор
на
“Парк” АДСИЦ

