

Междинен доклад за дейността
на "ПАРК" АДСИЦ
за периода 01.10.2009г. – 30.12.2009г.

30.12.2009 г.

1. 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 ЗППЦК.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от петима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица:

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

“Парк” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* Атанас Иванов Бойчев

Към края на четвъртото тримесечие на 2009 г., членовете на СД 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 | 1 750 | 0.018 |

„ПАРК” АДСИЦ има сключени договори със следните дружества:

Сключен договор с обслужващо дружество „Парк Мениджмънт Къмпани” ООД за консултации и анализи относно управлението на инвестициите, поддръжка и управление на недвижимите имоти, консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността, както и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на дружеството.

Сключен договор с „ЕНИ-ЕКСПЕРТ” ООД за счетоводни услуги съгласно чл.34, ал.2 от Закона за счетоводството. Възложеното по този договор включва: водене на счетоводната

и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността. При поискване предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и действащата нормативна уредба.

Договор за депозитарни услуги със „Сибанк“ АД.

1.4. Акционери, притежаващи над 5 % от гласовете в Общото събрание към 31.12. 2009г.

| <i>Акционер</i> | <i>Брой притежавани акции</i> | <i>% от гласовете в ОС</i> |
|---|-------------------------------|----------------------------|
| „Алфа финанс холдинг“ АД | 4 133 257 | 42.52 |
| „Бета Корп“ АД | 1 218 794 | 10.76 |
| „Загора Инвест“ ООД | 802 500 | 8.25 |
| „СИБанк“ АД | 800 000 | 8.23 |
| „Универсален Пенсионен Фонд Доверие“ АД | 680 315 | 7.00 |

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.

Дейност по реализиране на проектите на “Парк” АДСИЦ за 2009 г.

През изтеклото тримесечие и към датата на изготвяне на доклада “Парк” АДСИЦ не е извършвал строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от него недвижими имоти.

Към датата на изготвяне на доклада СД има взето следното решение:

Да осигури условия в имот находящ се в гр. София кв. “Горубляне”, УПИ III-1222, 1296 от кв. 81, с площ от 4 275 кв.м., така, че същия да бъде отделен временно под наем като паркинг.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

4-то трим 2009

Приходи от лихви: 5 000 лв.
Загуба -428 000 лв.

През изтеклото тримесечие основните приходи на дружеството са от лихви по депозити. Натрупаната загуба за периода е в следствие на извършени текущи разходи от основната дейност е в размер на 219 000 лева. Загубата в размер на 209 000 лева е в резултат на преоценка на недвижимите имоти собственост на дружеството.

Текущ
период

Предходен
период

| | | |
|-------------------|--------|--------|
| Собствен капитал: | 15 776 | 16 204 |
| Активи: | 16 472 | 16 938 |

По отношение на собствения капитал и активите за отчетния период промяна е свързана, както с патрупаните разходи от основната дейност така и от преоценката на недвижимите имоти. Намаляването на стойността на притежаваните недвижими имоти съответно води до намаляване на активите.

Дружеството има през посочения период и съответните разходи за дейността, които са текущи за тримесечието.

Акционерения капитал на „Парк“ АДСИЦ е в размер на 9 720 266 лева, разпределен в 9 720 266 броя безналични поименни акции с право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял с номинална стойност 1.00 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 ще действа (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; способността на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, ограничаване на достъпа до кредитиране, увеличаване на безработицата, намаляване на чуждите инвеститори и други, измежду които са и:

Влияние на Световна икономическа криза.

Започналата в края на 2008 г., световна финансова криза оказва влияние както върху икономическото развитие в България, а също така и върху пазара на недвижими имоти. Намаляването на чуждите инвестиции и намаляването на вътрешното търсене води до спад на пазарните цени на недвижимите имоти.

Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „Парк“ АДСИЦ посока.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, имат 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 инвестираните паричните средства и тяхната възвръщаемост поради общите икономически условия, 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.

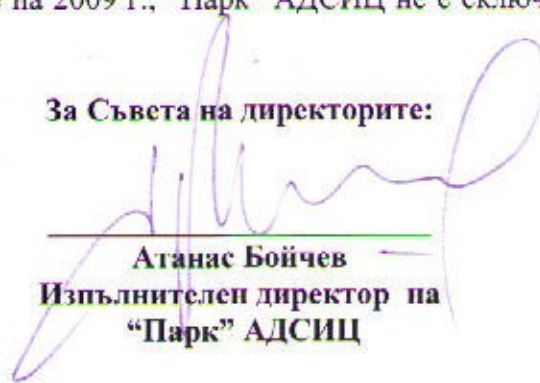
Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;

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 четвъртото тримесечие на 2009 г., "Парк" АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:



Атанас Бойчев
Изпълнителен директор на
"Парк" АДСИЦ

