

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Прспект за първично публично предлагане на ценни книжа

**650 000 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ АКЦИИ
С ПРАВО НА ГЛАС**

ДАТА: 29 ноември 2010 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № [номер] от [дата]. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите могат да получат Проспекта на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

Емитент: “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ
Адрес: гр. София, район Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров” №25
Телефон: (+359 2) 402 45 02
Факс: (+359 2) 402 45 09
Лице за контакт: Надя Събева

Инвестиционен посредник: ИП „Първа финансово брокерска къща” ООД
Адрес: гр. София, ул. „Енос” № 2, ет. 4
Телефон: (+359 2) 810 64 00
Лице за контакт: Георги Койнов

Проспектът на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ може да бъде получен и от “Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект, за борсова търговия.

Допълнителна информация за “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ може да бъде открита на интернет адреса на Комисията за финансов надзор www.fsc.bg.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори са подробно представени в точка 4 от Регистрационния документ.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	6
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	8
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	9
4.1	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	9
4.2	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове).....	12
4.3	Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството	14
4.4	Системни рискове.....	15
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	18
5.1	История и развитие на Дружеството.....	18
5.2	Важни събития.....	18
5.3	Инвестиции	20
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	22
6.1	Основни дейности	22
6.2	Главни пазари, на които се конкурира Дружеството	26
6.3	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	26
6.4	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	26
6.5	Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция.....	27
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	28
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ.....	29
8.1	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях.....	29
8.2	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството	31
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	33
9.1	Финансово състояние.....	33
9.2	Резултати от дейността Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.....	35
9.3	Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнати или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.	
	36	
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	37
10.1	Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни).....	37
10.2	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента.....	39
10.3	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	40

Регистрационен документ
Проспект за първично публично предлагане

10.4	Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента	43
10.5	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4.3. и 8.1	43
11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	44
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	45
12.1	Макроикономическа рамка	45
12.2	Пазар на недвижими имоти	49
12.3	Жилищни имоти	51
12.4	Ваканционни имоти.....	54
12.5	Офис площи	55
12.6	Търговски площи	57
12.7	Индустриални и логистични площи.....	58
12.8	Земеделска земя.....	60
13	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	62
14	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	63
14.1	Учредители на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ.....	63
14.2	Информация за Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ.....	63
14.3	Висши ръководители на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ	65
14.4	Фамилни връзки между посочените в т. 14.2. и т. 14.3 от този документ лица	65
14.5	Декларации на членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ	65
14.6	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	66
15	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	67
16	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	68
16.1	Мандат на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ	68
16.2	Мандатът на настоящия Съвет на директорите:	68
16.3	Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.	68
16.4	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията	68
16.5	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.	68
17	ЗАЕТИ ЛИЦА.....	69
17.1	Брой заети лица	69
17.2	Акционерни участия и опции	69
18	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	70
18.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента.....	70
18.2	Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЗК.....	70
	Към настоящият момент няма акционери, които непряко притежават акции на Емитента.	70

Регистрационен документ
Проспект за първично публично предлагане

18.3	Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ или го контролират	70
19	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	74
20	БАНКА ДЕПОЗИТАР	76
20.1	Основни данни.....	76
20.2	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност.....	76
20.3	Съществените условия на договора с Банката депозитар	76
20.4	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията ...	77
21	ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА, ОЦЕНИТЕЛ и ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	78
21.1	Обща информация за обслужващите дружества.....	78
21.2	Професионален опит на обслужващите дружества	78
21.3	Съществени условия по договорите с обслужващите дружества	79
21.4	Замяна на обслужващи дружества	80
21.5	Оценител на недвижимите имоти	80
22	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	83
22.1	Историческа финансова информация	83
22.2	Проформа финансова информация	83
22.3	Одитирана историческа годишна финансова информация	83
22.4	Междинна и друга финансова информация	83
22.5	Политика по отношение на дивидентите.....	83
22.6	Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства	84
22.7	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	84
23	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	85
23.1	Акционерен капитал.....	85
23.2	Устав.....	86
24	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	93
25	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	94
26	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	95
27	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	96

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Отговорни за изготвянето на този документ са членовете на Съвета на директорите на “Пълдин Лайън Груп” АДСИЦ: Надя Събева - Изпълнителен директор, Марин Маринов – Председател на Съвета на директорите и Борислав Георгиев – зам. председател на Съвета на директорите.

С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че при изготвянето му са положили необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ (за информация вж. т. 14 от документа) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Изпълнителният директор на Дружеството с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – „Оптима одит” АД (за информация вж. т. 21 от документа) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор Недялка Иванова (за информация вж. т. 2 от документа) – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя на финансовите отчети и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 30 юни 2010 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2010 г. е избрана Недялка Тотева Иванова. Одиторът ще извърши независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

Недялка Тотева Иванова е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България, с диплома № 208, адрес гр. Пловдив, п.к. 4003, ул. Брезовска 21, ет.1, ап.1, тел. (+359 32) 94 59 60; електронна поща: faktor_2001@abv.bg.

Недялка Тотева Иванова е одитирала годишните счетоводни отчети на дружеството от учредяването му през 2006 г. до настоящия момент.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., а в Таблица 1А са представени данни от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 г.

ТАБЛИЦА 1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПЕРИОДА 2007-2009 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	2007	2008	2009
Общо приходи от дейността	14 113	1 056	3
Финансов резултат	5 147	332	-285
Нетна печалба/загуба	5 147	332	-285
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	7,9184	0,51077	-0,4385
Сума на активите	5 989	3 713	3 334
Нетни активи	5 986	1 685	1 101
Акционерен капитал	650	650	650
Брой акции (хил.бр.)	650	650	650
Дивидент на акция (в лева)	6,7702 ¹	0,4376 ²	

¹Дивидентът за 2007 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 19.04.2008 г., и е изплатен на акционерите на два пъти съответно на 12.05.2008 г и на 13.06.2008 г.

Дивидентът за 2008 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 18.03.2009 г., и е изплатен на акционерите на 02.04.2009 г.

ТАБЛИЦА 1А. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТ МЕЖДИННИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 30.09.2009 Г. И 30.09.2010 Г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	30.09.2009 г.	30.09.2010 г.
Общо приходи от дейността	3	30
Финансов резултат	-164	-79
Нетна печалба/загуба	-164	-79
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	-0,2523	-0,1215
Сума на активите	3 385	3 263
Нетни активи	1 222	1 022
Акционерен капитал	650	650
Брой акции (хил.бр.)	650	650
Дивидент на акция (в лева)	-	-

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите, издадени от “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции.

Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите по преценка на съставителите на Проспекта. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение.

4.1 Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижимата собственост. Възвръщаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (зеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, лизинг, аренда или управление, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите или страните по договор за управление, аренда или лизинг на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

Въпреки, че през 2009 г. година върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната финансова криза от 2008 г., като се очаква нейното влияние да продължи да се усеща в страната поне до края на 2010 г. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателното влияние на описаните явления върху икономиката на страната.

В условията на настоящата финансова криза, "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Û Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Û Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Û Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности.

Финансовата криза в цял свят неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално – върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти:

- Û Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Û Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- Û Забава при продажбата на недвижимите имоти;
- Û Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- Û Повишаване на застрахователните премии;
- Û Други.

Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти в България, като според водещи участници в този сектор това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. От началото на 2009 година се наблюдава съществено намаляване на обемите на сключените сделки. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче се струват високи за инвеститорите най-вече поради намалените възвращаемости. Банките и другите инвеститори вече са по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

При актуалната ситуация на глобална финансова криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, пазарът променя в значителна степен своите прогнози към по-скоро консервативни очаквания. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на пазара на недвижими имоти в страната сочи, че неговото развитие се определя основно от следните четири фактора:

- Û значителното превишаване на предлагането спрямо търсенето;
- Û темпът на инфлация;
- Û по-скъпото финансиране;
- Û завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Към края на 2008 г., все още не бе налице сериозно забавяне на пазара на имоти. През 2009 г., обаче предлагането продължи да нараства, докато търсенето съществено се ограничи, което доведе до спад в цените на имотите. Към момента състоянието на пазара започва да се стабилизира, като се наблюдава увеличение на търсенето на и чуждестранните инвестиции в недвижими имоти.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване.

Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

През изминалата 2009 г. тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

Рискове при придобиване на нови имоти. Възможно е да има значителен времеви период за инвестирането на привлечения ресурс, поради липса на предлагане на атрактивни 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. През 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 извършва и ще продължи да извършва планиране на паричните потоци.

Свободни имоти. Възможно е да са налице периоди от време, през които за земи, терени или парцели, закупени от Дружеството няма да бъде възможно реализирането на проект за изграждане на сгради. Това може да се получи вследствие на неблагоприятни регулаторни решения или забавяне при получаване на необходимите за започване на строителството разрешения, съгласувания и др. По този начин Дружеството няма да има възможност да получи приходи от последващата продажба на изградените/построените сгради в предварително очакваните за това срокове. За преодоляването на тези рискове, преди осъществяването на всяка инвестиция в имоти, Дружеството ги подлага на внимателен анализ и се оценяват както размерът на очакваните парични потоци от реализиране на строителен проект, така и възможните срокове за получаване на строителни разрешения и започване на строителни работи. Дружеството инвестира и възнамерява да продължи да инвестира приоритетно в урегулирани поземлени имоти, при които получаването на разрешение за строеж не се очаква да отнеме прекалено дълго време.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. Дружеството възнамерява в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

Зависимост от ключови служители. За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на

членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания Дружеството разполага с ограничен персонал, като основна част от дейностите са осъществявани от външни контрагенти (обслужващи дружества). В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за управлението на Дружеството.

Оперативен риск. Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на външни лица – обслужващи дружества (за тях вж. по-долу). Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал, като тези критерии ще бъдат спазвани и при бъдещо ангажиране на нови обслужващи дружества, ако такава се налага.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и/или строителни дейности и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към кредитори. Управителният орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според

независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Ценови риск. Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на предлагане с настоящия Проспект, след регистрацията им на неофициален пазар на БФБ, се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- Û общата икономическа ситуация;
- Û лихвените равнища;
- Û доходност от алтернативни инвестиции;
- Û общо ниво на ликвидност;
- Û атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- Û правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- Û регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- Û данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това, ние не можем да гарантираме постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск от волатилност. След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като тези в България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Ликвиден риск. Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желаните от инвеститорите моменти. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). Съгласно Устава на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ Дружеството може да увеличава капитала си

чрез конвертиране на облигации в акции и чрез издаване на нови акции, вкл. привилегировани. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност, ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Валутен риск. Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евантуално обезценяване на лева в такава ситуация би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент. Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90% от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Трябва да се има предвид обаче, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

4.4 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то 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 законодателството. От определящо значение за финансовия резултат на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. 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, което е от пряко значение за 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/или банкови кредити. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Световната финансова криза изправи българската икономика пред риска да има спад на растежа на БВП – намаление на притока на чужди капитали или отлив на капитали от страната, което да доведе до значително забавяне на инвестиционната и кредитната активност. Това най-вероятно би довело до относително бързо съкращаване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс, съпроводено със съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката.

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обращение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сринове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще 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. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското

законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Република България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на Дружеството

Юридическо и търговско наименование

Наименованието на Дружеството е “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ (което се изписва на латиница “PULDIN LION GROUP” ADSIC). Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

Място и номер на регистрация

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е учредено в Република България, първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение №1 от 31.10.2006 г., парт. № 110299, том 1489, рег. I, стр. 85 по фирмено дело № 12879/2006 г. а към настоящия момент е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 175165209.

Дата на учредяване

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 18 октомври 2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Седалище и адрес на управление

Република България, гр. София, район Лозенец, бул. „Н.Й. Вапцаров” № 25, телефон: (+359 2) 402 45 02; факс: (+359 2) 402 45 09; електронна страница: <http://plgbg.com>

Правна форма

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (Обн. ДВ. бр.46 от 20 Май 2003г. посл.; изм. бр. 53 от 30.06.2007 г., в сила от 30.06.2007.).

Лиценз от КФН

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 408 - ДСИЦ от 07 март 2007 г.

Приложимо право

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България.

5.2 Важни събития

От учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения.

От учредяването на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело първоначалното задължително увеличение на капитала. Увеличението е вписано в Търговския регистър с решение на

Софийски градски съд, Фирмено отделение на 18.04.2007 г, като вписаният капитал е в размер на 650 000 лева. При задължителното първоначално увеличение на капитала емитента реализира премия в размер на 199 500 лв., като емисията от 150 000 акции с номинал 1 лв., беше реализирана на цена от 2,33 лв. за една акция.

Дружеството е отправило предложение за записване на корпоративни необезпечени облигации по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон с начална дата за записване 08.05.2008 г. При условията на частно предлагане е пласирана облигационна емисия, с ISIN BG2100010086 в регистъра на ЦД, в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 (две хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, със срок за записване до 20.05.2008 г. и срочност 24 месеца и с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Емисията облигации е първа по ред. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори.

Съгласно условията на горепосочената емисия облигации, същата е вписана в регистрите на Комисията на финансов надзор (КФН) с Решение № 1643 – Е от 23.12.2008 г. въз основа на потвърден проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. Размерът на пласираната емисия облигации е с ISIN BG2100010086, съгласно регистъра на ЦД, в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 (две хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка. Срокът на облигационния заем е 24 месеца, считано от 20.05.2008 г. и с падеж 20.05.2010 г. Фиксираният лихвен размер възлиза на 9 % (девет процента) годишна база, с шестмесечен период на лихвено плащане.

Емисията облигации е заявена за търговия на „Българска фондова борса-София” АД на 30.01.2009; датата на въвеждането ѝ за търговия е 17.02.2009 г.

Всички средствата от емисията облигации са използвани за оптимизиране на паричния поток на дружеството, като с тях частично е изплатен дължимият от Дружеството дивидент за 2007 г. в размер на 4 632 300 лв.

На Общо събрание на облигационерите по емисията с ISIN BG2100010086 на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, проведено на 19.05.2010 г., е взето решение за предоговаряне на част от условията по емисията. Съгласно приетите изменения срокът ѝ се удължава на 24 месеца, с падеж на главницата 19.05.2012 г. и съответни падежи на лихвените плащания 20.11.2010 г., 20.05.2011 г., 20.11.2011 г. и 19.05.2012 г.

На Общо събрание на облигационерите по емисията с ISIN BG2100010086 на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, проведено на 15.11.2010 г., е взето решение за предоговаряне на част от условията по емисията. Съгласно приетите изменения лихвата, включително и лихвата за 20.11.2010 г. се заплаща на датата на падежа на главницата, а именно на 19.05.2012 г.

Информацията относно направените инвестиции и съществените външни финансираня е предоставена в т. 5.3., 8.1. и т. 10.1.

5.3 Инвестиции

5.3.1 Описание на главните инвестиции на Емитента

От учредяването си до момента на изготвяне на този Регистрационен документ "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ е придобило недвижими имоти във връзка с инвестиционната си програма, които са посочени тук и в т. 8.1.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1 019.076 дка, находящ се в с. Орляк, община Тервел област, област Добрич. Общата цена на сделката е в размер на 450 000 лева, които към настоящият момент са изцяло платени от дружеството. Собствеността върху описания имот е прехвърлена с нотариален акт, подписан на 13.04.2007 г. Имотът е продаден с нотариален акт от 22.08.2008 г. на „Екофрут“ ЕООД за цена 1 019 000 лв. Дружеството не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи, свързани с въвеждане на имота в експлоатация, както и не е извършвало разходи, свързани с развитието на имота, включително строежи, ремонти или подобрения.

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № III – 537 по устройствения план на София, заедно с построената в него сграда – „Централна складова база и администрация на „К-И – Логистикс“ ЕООД, със застроена площ 7609,32 квадратни метра и разгънатата застроена площ 11 902, 25 квадратни метра, придобит от дружеството на 02.10.2007 г. за сумата от 4 500 000 евро. Срокът за плащането на цената беше определен на два месеца след изповядване на нотариалния акт. С нотариален акт от 05.10.2007 г. Дружеството продаде имота на „Кавен Орбико“ ООД за сумата от 7 200 000 евро, като с продажната цена беше изплатена цената по придобиване на имота. Поради обстоятелството, че придобиването и продажбата на имота попадат в хипотезата на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, нотариалните актове за покупката и продажбата бяха подписани след предварително овластяване на Съвета на директорите от Общото събрание на акционерите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ за сключване на сделките.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 15 818 кв.м. в местността „Добри дол“, с. Варвара, община Царево, област Бургас, придобит от дружеството на 19.10.2007 г. от група физически лица за цена от 790 000 евро.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 800 178 кв. метра в землището на с. Свети Никола, Каварна, трайно предназначение на имота урбанизирана, начин на трайно ползване незастроен имот за жилищни нужди, с идентификатор 65543.23.117, придобит на 21.08.2008 г. за сумата от 1 530 285 лв. без ДДС. Имотът се намира в близост до голф игрището „Трейшън Клифс Голф“ и СПА Ризорт, гр. Каварна.

От началото на 2010 г. до настоящия момент, Дружеството не е реализирало съществени инвестиции, в т.ч. не е закупувало поземлени имоти и/или активи и не е правило съществени разходи за строителство.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел има изключителен предмет на дейност, насочен към инвестиране в недвижими имоти. Подробна информация относно проектите, развивани от Дружеството, се съдържа в т. 8 от този документ.

Действащата нормативна уредба позволява на дружество със специална инвестиционна цел да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

5.3.2 Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение.

Към момента няма инвестиции на емитента, които да са в процес на изпълнение.

5.3.3 Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.

С оглед осъществяване на бъдещата си инвестиционна дейност, дружеството извършва проучване на пазара на недвижими имоти, като към настоящият момент не са налице сключени договори и/или не са поемани по друг начин твърди ангажименти за извършване на бъдещи инвестиции.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности

Съгласно Устава, “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Предвид предмета на дейност на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ върху операциите, извършвани от Дружеството, влияние имат основно факторите, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете вж. т. 4 Рискови фактори, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите).

Описание на главни категории продукти

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ притежава два недвижими имота: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 15 818 кв.м. в местността „Добри дол”, с. Варвара, община Царево, област Бургас и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 800 178 кв. метра в землището на с. Свети Никола, Каварна. Подробна информация за недвижимите имоти е представена в т. 8 по-долу. С оглед осъществяване на бъдещата си инвестиционна дейност, дружеството извършва проучване на пазара на недвижими имоти в България.

Дружеството е реализирало приходи основно от продажба на недвижими имоти, притежавани от него, информация за което е представена по т. 9.1.

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 7 от Устава инвестиционните цели на дружеството са:

- Û осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- Û увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- Û осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Û увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на Общото събрание и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се

инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Инвестиционна политика

Основната инвестиционна политика на Дружеството се състои в реализирането на инвестиционни проекти, които се изразяват в закупуване на земи на територията на Република България, последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, с цел продажба на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, след което да извърши строителни работи необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Също така, Дружеството може да реши да задържи определени имоти известно време след тяхното въвеждане в експлоатация; това важи особено, но не само, за търговските имоти, изградени успоредно с жилищата във ваканционните комплекси.

Реализирането на инвестиционната политика на Дружеството от учредяването му до момента е свързано с покупка и продажба на недвижими имоти, подробна информация за които е представена по т. 5.3. и 8.1.

Инвестиционни ограничения

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране (предназначение – жилищно, ваканционно, търговско, административно или друго, степен на завършеност, географско положение и т.н.), нито предвижда конкретни максимален или минимален размер или дял на инвестициите в определен вид недвижими имоти. Инвестиционната политика на дружеството предполага следване на конкретни атрактивни възможности. Това може да доведе до концентрация на инвестициите в един сектор и в един географски район. Към настоящия момент подобна концентрация е налице по отношение на географското положение на недвижимите имоти (Черноморско крайбрежие), за които информация е представена по т. 8.

При избора на недвижими имоти за секюритизиране, Дружеството се ръководи от приетите критерии, при спазване изискванията на закона и своя 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.

Финансиране

Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- Û собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- Û издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- Û банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на

придобитите активи за секюритизация;

- Û банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало следните източници на финансиране:

- Û собствени средства, набрани включително при учредяването на Дружеството и от реализирани задължителното увеличение на капитала (информация е представена по т. 5.2 и 23.1)
- Û облигационен заем (информация е представена по т. 5.2 и 10.1).

Общото ограничение в Устава на Дружеството за максималното съотношение на външни средства към капитала е 50:1. Съотношението на размера на външните средства спрямо стойността на собствения капитал към към 31.12.2007 г. е 0.0006:1, към 31.12.2008 г. е 1.20:1, към 31.12.2009 г. е 2.03:1 и към 30.09.2010 г. е 2.19:1.

Придобиване на нови активи

Съгласно Устава на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и устава.

При придобиването на недвижими имоти до сега, а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като по всяко време следи за спазване на общото ограничение за максимално съотношение на дълг към собствен капитал (съгласно Устава). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само дълг, ако с това няма да бъде нарушен показателят дълг към собствен капитал за общите активи на Дружеството. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

Очаквана годишна доходност от проекта. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост на проекта и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по даден проект. Дружеството предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под наем на сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени имоти (например апартаменти, офиси и търговски площи в бизнес център),

срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последната част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството действа в сектора на развитието (изграждането) на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като напр. рискове от промяна на продажните цени на недвижими имоти или от промяна на наемните плащания (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти, вж. *Рискови фактори* от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиционни проекти в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същ вид недвижими имоти, независимо че към настоящия момент и двата проекта на Дружеството са с еднотипно предназначение (ваканционни комплекси), макар и разположени в различни райони. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството се стреми да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране, т.е. проекти, при които може да се очакват повече авансови плащания от купувачи или по-голямо и по-ранно банково финансиране, каквато е и политиката при реализираните към момента проекти.

Инвестиране на свободни средства:

Инвестиционната политика предвижда Дружеството 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.

Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството

Дружеството не е въвеждало или разработвало нови продукти или услуги, различни от посочените.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ от учредяването си до момента е инвестирало в покупко-продажбата на недвижими имоти, подробно описани в т. 8 и т. 5.3. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

Инвестиционната политика на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които дружеството реализира основната част от приходите си (за повече информация вж. т. 9.1.). Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Преки конкуренти на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ ще бъдат останалите АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Комисията за финансов надзор е лицензирала 61 дружества със специална инвестиционна цел, които имат за предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти.

6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, като следва да се отчита влиянието, което финансовата криза оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти (за отражението на финансовата криза вж. т. 4 Рискове фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Съгласно действащото законодателство извършването на дейност като дружество със специална инвестиционна цел подлежи на лицензиране и последващ контрол от КФН. “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е получило лиценз от КФН – Решение № 408 - ДСИЦ от 07 март 2007 г.

За останалата част от дейността си Дружеството не е използвало лицензии, с оглед на което и към момента „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не притежава такива.

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал, като тези критерии ще бъдат спазвани и при бъдещо ангажиране на нови обслужващи дружества, ако такова се налага. Информация за обслужващите дружества е посочена в т. 21 от този Документ. Към настоящия момент не считаме, че сключените договори с обслужващи дружества предвиждат задължение за емитента, които могат да окажат съществено влияние върху дейността му и финансовите му резултати.

Към този момент не е налице друга съществена, за стопанската дейност или рентабилността на Емитента, информация, отнасяща се до зависимостта му от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

В случай на строителство върху притежаваните от Дружеството недвижими имоти, дейността му ще зависи от издаване на съответните строителни разрешения и документи, съответно ще възникне зависимост от сключване на договори за финансиране и прехвърляне на отделни имоти, но към този момент такава зависимост не е налице.

Информация за рисковете е подробно посочена в т. 4 от този документ.

6.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция

Основното конкурентно предимство на Дружеството спрямо повечето му конкуренти се явява установеният достъп до финансиране, както и екипът от специалисти, с които обслужващото дружество разполага. Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ и като към момента Дружеството успешно е осъществило първоначалното си задължително увеличение на капитала. За финансирането на досегашните си проекти дружеството е използвало собствени средства от първоначалното задължително увеличение на капитала и от приходите от дейността си.

Към настоящия момент Дружеството е емитирало емисия корпоративни облигации, подробно описана в т. 5.2.

Използването на заемни средства също така увеличава риска за акционерите на Дружеството. Моля обърнете внимание на описанието на рисковете, съдържащо се в този Регистрационен документ.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е част от икономическа група съгласно определението за икономическа група, посочено в § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Трябва да се има предвид, че Марин Иванов Маринов като акционер, който притежава 98 на сто от капитала на Дружеството и може да упражнява контрол върху него, притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху дружествата, посочени в т. 18 от този регистрационен документ.

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 15 818 кв.м. в местността „Добри дол”, с. Варвара, община Царево, област Бургас, придобит от дружеството на 19.10.2007 г. от група физически лица за цена от 790 000 евро. Описаният имот представлява земеделска земя и Дружеството не е правило допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация или други разходи, свързани с развитието на недвижимия имот.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 800178 кв. метра в землището на с. Свети Никола, Каварна, трайно предназначение на имота Урбанизирана, начин на трайно ползване Незастроен имот за жилищни нужди, с идентификатор 65543.23.117, придобит на 21.08.2008 г. за сумата от 1 530 285 лв. без ДДС. Към момента дружеството не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи, свързани с въвеждането на имота в експлоатация, или други, свързани с развитието му.

Дружеството е сключило на 19.10.2010 г. договор за наем на недвижимия имот в с. Свети Никола за срок от две години, като наемната цена е 30 лева на декар.

Финансирането на придобитите от „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ недвижими имоти е извършено със собствени средства на дружеството от първоначалното задължително увеличение на капитала и от приходите от дейността.

Съотношението на притежаваните към момента недвижими имоти според техните вид и местонахождение (от общо два секюритизирани имота) е както следва (според цена на придобиване):

Недвижим имот	Вид и площ на недвижимия имот	Цена на придобиване	Балансова стойност на имотите към 30.09.2010 г. (хил. лв.)	Процент от общо секюритизирани имоти към 30.09.2010 г.	Местоположение
с. Варвара, местност „Добри дол”	Земеделска земя 15 818 кв. м	790 000 евро (1 545 105 лв.)	1547	47.73 %	Югоизточна България, Черноморско крайбрежие
с. Свети Никола, община Каварна	Урегулиран поземлен имот 800 178 кв. м.	1 530 285 лева без ДДС	1 694	52.27 %	Североизточна България, Черноморско крайбрежие

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел при придобиване на нови недвижими имоти и в края на всяка финансова година Дружеството възлага на лицензиран оценител, отговарящ на изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата

със специална инвестиционна цел, да бъде направена оценка на секюритизираниите недвижими имоти. По-долу е изложена подробна информация за извършените оценки към 31.12.2009 г. и резултатите от тях, като данните са представени самостоятелно за всеки един от недвижимите имоти.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 15 818 кв.м. в местността „Добри дол”, с. Варвара, община Царево, област Бургас, придобит от дружеството на 19.10.2007 г.

Оценител	„ДД Експерт” ЕООД, Димитър Желев Димитров, лиценз № 11443/26.06.2008 и Жулиета Господинова, лиценз № 1907/04.10.1993
Дата на извършване на оглед	18 02 2010 г.
Дата на извършване на оценката	18 02 2010 г.
Необходими за оценката данни	Имотът се намира в землището на с. Варвара, община Царево, област Бургас. Имота е предназначен за развитие на селскостопанска дейност, В близост до имота е разположен път от републиканската пътна мрежа. Районът и наличната информация за заобикалящата бизнес среда формират фон за бъдеща значимост, засягаща нивото на стойността на имотите.
Цел на оценката	Определяне на справедлива пазарна стойност
Подходи и Методи използвани при оценката на недвижимия имот.	„Нормативен подход” и „Пазарен подход”/ Метод на текущата стойност и метод на сравнителната стойност.
Тежестен коефициент на методите	„Метод на сравнителна стойност (продажби)”
Цени съгласно отделните методи	Съгласно „Нормативния метод” - 645 лева на декар. (Общо 10 202,63 лв.) Съгласно „Метод на сравнителната стойност”- 1 546 915 лева
Сравнение между пазарната стойност по оценката на недвижимия имот и стойността на имота съгласно последния годишен финансов отчет (31.12.2009 г.)	Балансовата стойност на имота към 31.12.2009 г. 1 547 хил лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти	В диапазона между €8 и €16

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 800 178 кв. метра в землището на с. Свети Никола, Каварна, с идентификатор 65543.23.117, придобит на 21.08.2008 г.

Оценител	„ДД Експерт” ЕООД, Димитър Желев Димитров, лиценз № 11443/26.06.2008 и Жулиета Господинова, лиценз № 1907/04.10.1993
Дата на извършване на оглед	18 02 2010 г.
Дата на извършване на оценката	18 02 2010 г.
Необходими за оценката данни	Имотът се намира в землището на с. Св. Никола, община Каварна, област Добрич. Парцелът е в регулационните граници на селото, незастроен е, като съгласно действащите устройствени актове е предвиден за ниско жилищно строителство – до три етажа с подпокривно пространство при Кинт до 1,50. До имота има свободен достъп с автомобилен транспорт по добре поддържана транспортна мрежа. Парцелът има лице към улична регулация, не е обработваем, върху него няма учредени ограничения и е екологично чист, без замърсители. В близост до обекта са разположени парцели, застроени със сгради за отдих и туризъм.
Методи използвани при оценката на недвижимия имот	Метод на сравнителната стойност
Тежестен коефициент на методите	Тежестен коефициент – 1-ца
Цени съгласно метода	1 679 480 лева
Сравнение между пазарната стойност по оценката на недвижимия имот и стойността на имота съгласно последния годишен финансов отчет	Балансовата стойност на имота към 31.12.2009 г. 1 679 хил лв.
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти	€1.07/ 2,09 лв.
Урегулираният имот, находящ се в землището на с. Свети Никола, Каварна, е незастроен, а поземления имот, разположен в местността „Добри дол”, с. Варвара, представлява земеделска земя. Поради това имотите не са изложени на обичайните застрахователни рискове като пожар, градушка, наводнение или друго природно бедствие. Тъй като имотите не са изложени на риск не налага да бъдат застраховани.	

8.2 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството

Към настоящия момент няма данни за съществуващи екологични проблеми, свързани с недвижимите имоти, собственост на Емитента и които могат да засегнат използването им от дружеството.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията, представена в таблицата/ите по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2009 г. и към 30.09.2010 г.

Таблица 2. Приходи и разходи за дейността за периода 2007-2009 г.

Приходи /в хил. лева/	2007	2008	2009
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	14112	1019	—
Финансови приходи	1	37	3
Общо приходи от дейността	14113	1056	3
Разходи /в хил. лева/	2007	2008	2009
Общо оперативни разходи	8964	630	106
Разходи за външни услуги	117	62	22
Разходи за амортизации	11	33	33
Разходи за възнаграждения	29	30	39
Разходи за осигуровки	4	5	4
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	8801	450	-
Други	2	50	8
Финансови разходи	2	94	182
Разходи за лихви	-	91	180
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	2	-
Други	2	1	2
Общо разходи за дейността	8966	754	288
Печалба/Загуба преди данъци	5147	332	-285
Разходи за данъци	—	—	—
Печалба/Загуба след облагане с данъци	5147	332	-285
Нетна печалба/загуба за периода	5147	332	-285

Таблица 3. Приходи и разходи за дейността към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 г.

Приходи /в хил. лева/	30.09.2009 г.	30.09.2010 г.
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	—	30
Приходи от финансираня	—	—
Финансови приходи	3	—
Извънредни приходи	—	—
Общо приходи от дейността	3	30
Разходи /в хил.лева/	30.09.2009 г.	30.09.2010 г.
Общо оперативни разходи	77	108
Разходи за външни услуги	22	21
Разходи за амортизации	25	22
Разходи за възнаграждения	20	28
Разходи за осигуровки	3	3
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	—	34
Други	7	—
Финансови разходи	90	1
Разходи за лихви	89	—
Други	1	1
Общо разходи за дейността	167	109
Печалба/Загуба преди данъци	-164	-79
Разходи за данъци	—	—
Печалба/Загуба след облагане с данъци	-164	-79
Нетна печалба/загуба за периода	-164	-79

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ разполага с акционерен капитал в размер на 650 хил. лв. (след задължителното първоначално увеличение на капитала). Собственият капитал на емитента към 31.12.2007 г. е в размер на 5 986 хил. лв., към 31.12.2008 г. е в размер на 1 685 хил.лв. и към 31.12.2009 г. е в размер на 1 101 хил лв.

През 2007 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е реализирало приходи от дейността на обща стойност 14 112 хил.лв., които приходи са вследствие на продажба на закупен през 2007 г. недвижим имот в гр. София. Имотът е придобит за сумата от 4 500 хил. евро, като продажната му цена е 7 200 хил. евро.

През 2008 г. реализираните от емитента приходи са на стойност 1 056 хил. лв. Основната част от приходите са от продажбата на недвижим имот в с. Орляк, област Добрич, който имот е продаден на цена от 1 019 хил. лв.

През 2009 г. вследствие на финансовата криза, промяната на пазарните условия в сектора на недвижимите имоти и относително ниската ликвидност на инвестициите в имоти, възможностите на емитента да актуализира инвестиционното си портфолио бяха силно ограничени, поради което дружеството се въздържа от извършване на инвестиции в имоти, вследствие на което се наблюдава значителен спад в приходите от дейността му. Отчетените приходи през 2009 г. са на стойност 3 хил. лв., като същите са единствено приходи от лихви.

През 2007 г. вследствие на успешно реализираната инвестиционна политика на емитента, реализиран от дружеството финансов резултат е печалба в размер на 5 147 хил. лв. Към 31.12.2008 г. „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ е отчетло печалба в размер на 332 хил. лв. като окончателен финансов резултат. Вследствие на настъпилата финансова криза и следваната през 2009 г. инвестиционна политика, реализираният финансов резултат за 2009 г. е загуба в размер на 285 хил. лв.

Към 31.12.2007 г. дружеството притежава дълготрайни активи в размер на 2 119 хил. лв., състоящи се от придобитите недвижими имоти в с. Орляк и в с. Варвара и транспортни средства. Краткотрайните активи през 2007 г. са в размер на 3 870 хил. лв. и са основно парични средства в безсрочни депозити и парични средства в брой.

Към 31.12.2008 г. дружеството притежава дълготрайни активи в размер на 3 184 хил. лв., състоящи се от недвижимите имоти в с. Свети Никола и в с. Варвара и транспортни средства. Краткотрайните активи през 2008 г. са в размер на 529 хил. лв. и са основно търговски и други вземания и парични средства в брой.

Към 31.12.2009 г. дружеството притежава дълготрайни активи в размер на 3 282 хил. лв., в които се включват недвижимите имоти в с. Свети Никола и с. Варвара, както и транспортни средства. Краткотрайните активи през 2009 г. са в размер на 52 хил. лв. и са основно вземания и парични средства. Към 30.09.2009 г. собственият капитал на емитента е в размер на 1 222 хил. лв. Отчетените приходи за дейността за периода са на стойност 3 хил. лв., а реализираният финансов резултат е съответно загуба в размер на 164 хил. лв. Дълготрайните активи са на стойност 3 273 хил. лв., а краткотрайните активи към 30.09.2009 г. са 112 хил. лв. и са основно вземания и парични средства.

Към 30.09.2010 г. собственият капитал на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АД СИЦ е 1 022 хил. лв. Приходите за дейността са на стойност 30 хил. лв., а реализираният финансов резултат е загуба в размер на 79 хил. лв. Дълготрайните активи на емитента са на стойност 3 241 хил. лв., а краткотрайните активи към 30.09.2010 г. са 22 хил. лв. и са предимно вземания от клиенти и доставчици.

9.2 Резултати от дейността Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Основните фактори, които засягат дейността на Емитента, са описани в т.4 „Рискови фактори“ от настоящия документ. Няма други необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Значителни промени в нетните продажби или приходи и причини за подобни промени

Глобалната финансова криза неминуемо оказва съществено влияние върху нетните продажби и приходи на дружеството. Ефектите от нея започнаха да се усещат най-силно през последното тримесечие на 2008 г., задълбочиха се през 2009 г. и продължават да дават отражение и през настоящата 2010 г. Въпреки това се наблюдават положителни индикации за излизане от икономическата криза от страна на големите световни икономики, очакваме подобряване на пазарните условия в сектора на недвижимите имоти и възстановяване интереса към инвестициите в имоти. Финансовият резултат, както и подробна информация за приходите на емитента и причините за възникването им са разгледани в т. 9.1 „Финансово състояние” от настоящия документ.

9.3 Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнати или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

Основен фактор, който оказва влияние върху дейността на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е глобалната финансова криза. По-подробно тези и други фактори, свързани с дейността на Емитента, са разгледани в т. 4 „Рискови фактори” от настоящия регистрационен документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**10.1 Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)**

Информацията, представена в таблицата/ите по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2009 г. и към 30.09.2010 г.

Таблица 4. Съкратен годишен баланс за периода 2007-2009 година

Показатели (в хил.лв.)	2007 г.	2008 г.	2009 г.	30.09.2009 г.	30.09.2010 г.
Активи					
Нетекущи активи	2119	3184	3282	3273	3241
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2119	3184	3282	3273	3241
Текущи активи	3870	529	52	112	22
Търговски и други вземания	44	359	36	43	18
Парични средства	3826	170	16	69	4
Общо активи	5989	3713	3334	3385	3263
Пасиви	2007 г.	2008 г.	2009 г.	30.09.2009 г.	30.09.2010 г.
Собствен капитал	5986	1685	1101	1222	1022
Основен капитал	650	650	650	650	650
Премиен резерв при емитиране на ценни книжа	200	200	200	200	200
Целеви резерви	—	514	514	514	514
Натрупана печалба (загуба)	-11	-11	22	22	-263
Текуща печалба/загуба	5147	332	-285	-164	-79
Нетекущи пасиви	-	2000	46	2000	2046
Други	—	-	46		46
Задължения по облигационни заеми	—	2000		2000	2000

Текущи пасиви	3	28	2187	163	195
Задължения по облигационна емисия	-	-	2000		-
Задължения към доставчици и клиенти	-	21	178	155	192
Провизии	—	—			—
Други	3	7	9	8	3
Общо пасиви	3	2028	2233	2163	2241

За финансиране на своята дейност дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и постъпления от продажбата на недвижими имоти и привлечен капитал под формата на облигационен заем. Информация за облигационния заем е посочена в т. 5.2 от този документ.

Дружеството е учредено през 2006 г. с основен капитал 500 000 лева с емисионна цена на една акция – 1 лв. През 2007 г. успешно беше извършено първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството със 150 000 нови акции с емисионна цена 2.33 лв.

През май 2008 г. “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ отправи предложение за записване на корпоративни необезпечени облигации по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон с начална дата за записване 08.05.2008 г. При условията на частно предлагане е пласирана облигационна емисия, с ISIN BG2100010086 в регистъра на ЦД, в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 (две хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, със срок за записване до 20.05.2008 г. и срочност 24 месеца и с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори.

На Общо събрание на облигационерите по емисията с ISIN BG2100010086 на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, проведено на 19.05.2010 г., е взето решение за предоговаряне на част от условията по емисията. Съгласно приетите изменения срокът ѝ се удължава на 24 месеца, с падеж на главницата 19.05.2012 г. и съответни падежи на лихвените плащания 20.11.2010 г., 20.05.2011 г., 20.11.2011 г. и 19.05.2012 г.

На Общо събрание на облигационерите по емисията с ISIN BG2100010086 на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, проведено на 15.11.2010 г., е взето решение за предоговаряне на част от условията по емисията. Съгласно приетите изменения лихвата, включително и лихвата за 20.11.2010 г. се заплаща на датата на падежа на главницата, а именно на 19.05.2012 г.

Причина за двукратното разсрочване на Емисията е затрудненото финансово положение на Дружеството и невъзможността му да посреща задълженията към своите облигационери, поради невъзможност да реализира планираните инвестиционни проекти в резултат на настъпилата финансова криза. Последното е довело до съществено намаляване на приходите и съответно до затруднения за дружеството да посреща своите задължения към облигационерите. С оглед на това Емитентът на два пъти е получил съгласието на 100% от своите облигационери да бъде удължен срокът на облигационния заем, предвид активите, които има, и възможността им те да бъдат реализирани на атрактивна цена в един бъдещ момент.

10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

Информацията, представена в таблицата/ите по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2009 г. и към 30.09.2010 г.

Таблица 5. Отчет за паричните потоци

Парични потоци (в хил. лв.)	2007	2008	2009	30.09.2009	30.09.2010
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	16898	1018	65	10	44
Плащания към доставчици	-3492	-1891	-20	-15	-11
Плащания към персонал и осигурителни предприятия	-47	-44	-37	-8	-34
Платени/възстановени данъци	-1066	-49	313	304	-6
Други плащания от оперативна дейност	-24	34	-13		-4
Нетен паричен поток от оперативна дейност	12269	-932	308	271	-11
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Покупка на дълготрайни активи	-8935	-	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-8935	0	0	0	0
Парични потоци от финансова дейност					
Постъпления от емитиране	350	2000	-	-	-

на ценни книжа					
Изплатени дивиденди	-	-4633	-284	-284	-
Получени лихви			3	3	
Плащания на лихви		-91	-	-90	
Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-181	2	-1
Нетен паричен поток от финансова дейност	350	-2724	-462	-373	-1
Изменения на паричните средства през периода	3684	-3656	-154	-102	-12
Парични средства в началото на периода	142	3826	170	170	16
Парични средства в края на периода	3826	170	16	68	4

През 2007 г. са осъществени основните инвестиции на емитента (покупка на недвижими имоти и последващи продажби), което определя положителния паричен поток от оперативната дейност на емитента. През 2008 г. нетният паричен поток от оперативна дейност е отрицателна величина, което се дължи основно на извършени плащания във връзка с покупка на недвижим имот в с. Свети Никола. Най-същественният входящ паричен поток през 2009 г. е възстановяването на данък добавена стойност в размер на 313 хил. лв. и предвид липсата на значителни изходящи парични потоци, нетният паричен поток към края на годината е положителен. Към 30.09.2010 г. няма съществени постъпления от оперативна дейност и нетният паричен поток отново е отрицателен.

Емитентът е извършвал съществена инвестиционна дейност (покупка на недвижими имоти) единствено през 2007 г., предвид което е отчетен положителен нетен паричен поток от инвестиционна дейност., през останалите разглеждани периоди емитентът няма отчетени парични потоци от инвестиционна дейност.

Нетният паричен поток от финансова дейност на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ към 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г. е отрицателен, вследствие на изплатените на акционерите на дружеството дивиденди. През 2007 г. единственото постъпление от финансова дейност е реализираното увеличение на акционерния капитал на дружеството. През 2008 г. емитентът е издал емисия облигации, параметрите по която са описани в т.10.1 по-горе от настоящия документ. През 2009 г. отрицателният нетен паричен поток от финансова дейност се дължи на изплатени от дружеството дивиденди в размер на 284 хил. лв. и извършени две купонни плащания на лихви по облигационната емисия.

10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на компанията, от постъпления от оперативна дейност и от

външно финансиране, за което информация е представена по т. 10.1 по-горе (финансиране чрез емитиране на облигационна емисия). Завършването на настоящите проекти на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Информация за облигационния заем е посочена в т. 5.2 и т. 10.1. от този документ.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот и т.н.). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

Информацията, представена в таблицата/ите по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г., както и от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2009 г. и към 30.09.2010 г.

Таблица 6.

Показатели (в хил. лв.)	2007	2008	2009	30.09.2009	30.09.2010
1 Финансов резултат	5147	332	-285	-164	-79
2 Приходи от продажби	14 112	1 019	-	-	30
3 Собствен капитал	5986	1685	1101	1222	1022
4 Пасиви (Привлечен капитал)	3	2028	2233	2163	2241
5 Обща сума на активи	5989	3713	3334	3385	3263
6 Приходи	14 113	1 056	3	3	30
7 Разходи	8966	724	288	167	109
8 Краткотрайни активи	3870	529	52	112	22
9 Краткосрочни задължения	3	28	2187	163	195
10 Краткосрочни вземания	44	359	36	43	18
11 Краткосрочни фин. активи	0	0	0	0	0
12 Парични средства	3826	170	16	69	4
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0.37	0.33	-	-	-2.63
Коефициент на рентабилност	0.86	0.19	-0.25	-0.13	-0.07

на собствения капитал (1/3)					
Коефициент на рентабилност на активите (1/5)	0.85	0.08	-0.08	-0.05	-0.02
Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	1.57	1.45	0.02	0.02	0.28
Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0.63	0.69	96	55.67	3.63
Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1290	18.9	0.03	0.68	0.11
Коефициент на бърза ликвидност ((10+11+12)/9)	1290	18.9	0.03	0.068	0.11
Коефициент на незабавна ликвидност ((11+12)/9)	1275.33	6.07	0.007	0.42	0.02
Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	1275.33	6.07	0.007	0.42	0.02
Коефициент на финансова автономност (3/4)	1995.33	0.84	0.5	0.56	0.45
Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.0006	1.21	2.02	1.77	2.2
Общо задължения/Общо собствен капитал	0.0006	1.21	2.02	1.77	2.2

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал и на реалните активи на предприятието. Коефициентите на рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба и показват темповете на възвръщаемост на капитала.

През 2007 г. емитентът реализира ръст на продажбите в резултат на извършена продажба на недвижим имот в гр. София за сумата от 7 200 хил. евро, през 2008 г. също са реализирани приходи от продажби. През двете посочени години дружеството е реализирало положителен финансов резултат, вследствие на което и показателите за рентабилност на емитента за 2007 г. и 2008 г. са положителни величини, . През 2009 г. и към 30.09.2010 г. вследствие на неблагоприятната икономическа обстановка в страната, емитентът не е извършвал инвестиции, както и не е осъществявал значителни продажби на имоти, вследствие на което няма постъпили приходи от продажби през 2009 г., а към 30.09.2010 г. те са в минимален размер, поради което е отчетен отрицателен финансов резултат. Наблюдава се влошаване на всички коефициенти на рентабилност, като например коефициентът на рентабилност на продажбите от 0.37 през 2007 г. достига до – 2.63 към 30.09.2010 г.

Показателите за ефективност са количествени характеристики, които представляват съотношението между приходите и разходите на дружеството. Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат. При коефициента ефективност на приходите по-ниските стойности показват

по-добро финансово състояние на дружеството. През 2009 г. и към 30.09.2010 г. дружеството реализира отрицателен финансов резултат и това се отразява на показателите.

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на Дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Коефициентите на ликвидност показват влошаване на стойностите им след 2007 г., например стойността на коефициентът на бърза ликвидност в периода 2007 г. – 2009 г. се влошава значително от 1290 до 0.03. Всички коефициенти за ликвидност на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ отчитат най-добри стойности към 31.12.2007 г., Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансова независимост на Дружеството от кредиторите. През периода 2007 г. – 2009 г. стойността му намалява от 1995.33 до 0.5 вследствие на отчетения финансов резултат и постоянно намаляващия собствен капитал.

Показателят за финансова автономност отчита възможността на ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ да изплати всички свои задължения с наличния собствен капитал, а показателят за задлъжнялост - степента на използване на привлечени средства.

10.4 Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Източниците на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Няма ограничения върху използването на капиталови ресурси, предвидени в устава на дружеството или в друг договор със страна “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4.3. и 8.1

Дружеството няма поети ангажименти за бъдещи инвестиции и не е планирало други инвестиции, извън инвестициите, свързани с бъдеща покупка на недвижими имоти и/или продажба на притежаваните от Дружеството имоти.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такава не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може да извършва развойна дейност.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 408 - ДСИЦ от 07 март 2007 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост. Емитентът не извършва научноизследователска и развойна дейност.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Национално сдружение недвижими имоти - <http://nsni.bg/bg/estates.php>;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Портал за недвижими имоти - www.imoti.net;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Ernst & Young Eurozone Forecast, December 2010 - www.ey.com;

Колиърс Интернешънъл България - www.colliers.com/Markets/Bulgaria;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Данните отчетените макро показатели за периода 2006-2010 г. са представени в следната таблица:

Таблица. Макроикономически индикатори 2006 – 2010

	Годишни данни				
	2006	2007	2008	2009	2010
<u>РЕАЛЕН СЕКТОР</u>					
Брутна добавена стойност (млн. лв.)	43 424	50 575	57 733	58 864	,
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %)	6,7	6,4	6,3	-2,7	,
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	51 783	60 185	69 295	68 537	,
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6,5	6,4	6,2	-4,9	,

Регистрационен документ

Проспект за първично публично предлагане

БВП дефлатор (изменение, %)	6,9	9,2	8,4	4,1	,
Индекс на потребителските цени					
средногодишно изменение, %	7,3	8,4	12,3	2,8	2,4
Хармонизиран индекс на потребителските цени					
средногодишно изменение, %	7,4	7,6	12,0	2,5	3,0
Безработица (%)	9,1	6,9	6,3	9,1	9,2
Средна месечна работна заплата (лв.)	360	431	545	591	,
БВП на глава от населението (лв.)	6 411	7 379	8 753	8 735	,
(млн. лв.)					
Касов дефицит(-) / излишък(+)	1 747,6	1 959,6	1 989,8	-626,1	,
Държавен и държавногарантиран дълг		11		10	
	12 119,9	167,2	10 709,9	640,9	,
Основен лихвен процент	2,69	3,93	5,12	2,40	0,20
Доходност на дългосрочни ДЦК	3,89	4,17	4,99	5,50	4,72
(млн. евро)					
Брутен външен дълг	20 690,9	29 016,8	37 112,4	37 808,1	,
Публичен и публичногарантиран външен дълг	4 547,3	4 092,3	3 908,7	4 172,5	,
Частен негарантиран външен дълг	16 143,6	24 924,5	33 203,7	33 635,6	,
Нетен външен дълг	6 544,2	11 990,7	19 491,5	19 495,9	,
Платежен баланс					
(млн. евро)					
Текуща сметка	-4 647,8	-7 755,2	-8 191,0	-3 477,0	,
Търговско салдо	-5 562,3	-7 245,3	-8 597,3	-4 173,6	,

Регистрационен документ

Проспект за първично публично предлагане

Износ FOB	12 011,9	13 511,9	15 203,8	11 699,3	,
Износ FOB (% промяна спрямо същия период на предх. година)	26,9	12,5	12,5	-23,1	,
Внос FOB	17 574,1	20 757,2	23 801,1	15 872,8	,
Внос FOB (% промяна спрямо същия период на предх. година)	26,7	18,1	14,7	-33,3	,
Преки инвестиции в България	6 221,6	9 051,8	6 685,9	3 281,9	,
Преки инвестиции в България/дефицит на текущата сметка (%)	133,9	116,7	81,6	94,4	,
Портфейлни инвестиции - активи	-402,1	-190,4	-296,2	-593,1	,
Портфейлни инвестиции - пасиви	581,6	-389,1	-477,9	4,5	,
(% от БВП)					
Текуща сметка	-17,6	-25,2	-23,1	-9,9	,
Търговско салдо	-21,0	-23,5	-24,3	-11,9	,
Износ FOB	45,4	43,9	42,9	33,4	,
Внос FOB	66,4	67,5	67,2	45,3	,
Услуги, нето	3,5	3,8	3,8	3,7	,
Пътувания, нето	3,4	4,2	3,7	4,1	,
Доход, нето	-2,6	-7,7	-5,0	-4,4	,
Преки инвестиции в България	23,5	29,4	18,9	9,4	,
Портфейлни инвестиции - активи	-1,5	-0,6	-0,8	-1,7	,
Портфейлни инвестиции - пасиви	2,2	-1,3	-1,3	0,0	,
Други инвестиции - активи	-8,9	1,8	0,4	-1,8	,
Други инвестиции - пасиви	12,0	15,8	16,5	0,1	,
Други индикатори					
Валутен курс на лева за 1 евро	Паричен съвет: фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лева за 1 щ.д.	1,49	1,33	1,39	1,36	1,47

Източник: Българска народна банка

Въпреки стабилността, която държавата получава в условията на валутен борд и последователната финансова политика на правителството, през 2009 г. беше отчетен спад от 5% на brutния вътрешен продукт (БВП) на страната. Въпреки това, след свиването от 0.5%, което беше реализирано през първото тримесечие на 2010 г., през второто тримесечие БВП обърна посоката си към растеж и отчете ръст от 0.5%, въпреки че БВП за първото полугодие на годината все още беше с 2.5% по-нисък от този година по-рано. Благодарение на изненадващия растеж, който отбеляза Евроразоната и конкретно Германия, което подпомогна да се повиши икономическата активност и износа на страната, БВП отчете втори пореден ръст през третото тримесечие на 2010 г. от 0.3%, като на годишна база икономиката се засили с 0.2%, първият годишен ръст за последните две години.

Но възстановяването се дължеше основно на активизирането на износа, докато при инвестициите се наблюдаваха слаби наченки на възстановяване и то благодарение на засиленото външно търсене. Крайното потребление продължи да се свива, като отчете спад от над 7% към края на третото тримесечие, като както правителството, така и домакинствата продължиха да ограничават разходите си в несигурната икономическа среда. Въпреки че нивото на безработица остана изненадващо стабилно около 9% през септември 2010 г., ниското доверие на потребителите, растящата инфлация (която достигна 3.9% през октомври) и очакването за поредно орязване на заплатите в публичния сектор през 2011 г. се отразиха негативно на потреблението на домакинствата. В резултат се очаква индивидуалното потребление да отчете спад от 3.1% през 2010 г. при свиване от 6.2% през 2009 г.



Отчитайки проблемите, които са налице в Евроразоната, възстановяването на износа, което допринесе за растежа на икономиката, може да отслабне и по този начин да влоши ръста на БВП през четвъртото тримесечие на 2010 г. В резултат се очаква БВП да отчете спад от почти 1% за цялата 2010 г. За 2011 г. очакванията са БВП да отбележи умерен ръст от около 3.6% преди рязкото покачване от 6%, което се прогнозира за 2012 г. Все по-голям е рискът обаче, строгата фискална политика, която цели да намали бюджетния дефицит от очакваните 4.5% от БВП за тази година (за сравнение първоначално заложеният % беше едва 0.7%) до 2.5% през 2011 г., да задържи ръста под тези прогнози. Очакванията са крайното потребление да нарасне с 2.4% за 2011 г. след спада през 2010 г., но все още има рискове, които влияят негативно на прогнозната

за търсенето в допълнение към фискалните проблеми, пред които е изправено правителството.

Въпреки че правителството все още не се е отказало от намеренията си да пласира международна емисия облигации в размер на 1 милиард евро през 2011 г. с цел повишаване на валутните резерви на страната, относително ниското съотношение дълг/БВП и системата на валутен борд до момента помагат икономиката да бъде предпазена от пренасянето на кризата от южна Европа. Но слабите икономики на страните от Европейския съюз (които генерират почти 60% от експорта на България, голяма част от който е насочен към Гърция) неизбежно ще окаже негативно влияние върху потенциала на страната за растеж през следващите няколко години. Тук трябва да се отчете и факта, че не малка част от българските граждани работят в по-бавно развиващите се южни европейски държави като Гърция, Италия и Испания. Поради тази причина през 2009 г. размерът на текущите трансфери от български емигранти, които живеят и работят в чужбина към техните семейства в България е отбелязал спад от 12% (тези текущи трансфери възлизат на около 3.3% от БВП), като се очаква размерът им да остане по-малък и през следващите няколко години предвид проблемите, пред които са изправени съответните икономики.

Прогнозни данни за България						
<i>в годишни проценти, с изкл. на изрично посоченото</i>						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
БВП	6,0	-5,0	-0,8	3,6	6,0	6,9
Индекс на потребителските цени	12,3	2,8	2,2	2,8	3,1	3,1
Текуща сметка (процент от БВП)	-23,9	-10,0	-5,6	-11,0	-12,5	-11,7
Бюджетен дефицит / излишък (процент от БВП)	3,0	-0,8	-4,5	-2,8	-1,9	-1,3
Краткосрочен лихвен процент	5,2	2,0	0,3	1,4	2,7	3,2
Валутен курс (BGN/USD)	1,3	1,4	1,5	1,5	1,7	1,8

Правителството все още се надява, че левът, който към настоящия момент е фиксиран към еврото, ще бъде приет във валутния механизъм ERM-II през 2011 г., а страната ще стане част от Еврозоната през 2012 г. Но като се има предвид фискалната и дълговата криза в Европейския съюз и очакванията за въвличане и на други държави в нея (такива като България, които са имали проблеми подобни на тези в Гърция с отчитането на фискалната статистика), за сега 2014 г. се очертава като възможно най-ранна дата за приемането на еврото в страната.¹

12.2 Пазар на недвижими имоти

¹ www.ey.com – Ernst & Young Eurozone Forecast – Winter Edition, December 2010

До началото на световната икономическа криза пазарът на недвижими имоти в България беше един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. До първата половина на 2008 г. пазарът на недвижими имоти се характеризираше с възходяща тенденция на цените на земеделските и индустриалните земи, жилищните, административните и търговските имоти, което направи инвестирането в такъв вид активи атрактивно. През второто шестмесечие на 2008 г. България се изправи пред предизвикателствата на световната финансова криза, чийто ефект по-осезаемо се усети през 2009 г. Секторът на недвижимите имоти е сред най-засегнатите сегменти на икономиката. Още повече, че в периода 2006 - 2008 г., когато имаше множество сделки с недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране започна да довежда до пренасяне на пазара.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижение на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

До 2008 г. пазарът на недвижими имоти генерираше най-голям поток на чуждестранни инвестиции в страната, като след 2005 г. средно 30% от всички преки чуждестранни инвестиции бяха насочени към него. През 2009 г. този процент спадна до 16.5% или в номинално изражение намаление със 77.4% (спрямо средната стойност на инвестициите в периода 2006-2008 г.) до 470 милиона евро. В строителството чуждестранните инвестиции нарастваха драматично със 110%, 192% и 62% на годишна база през 2005 г., 2006 г. и 2007 г. През 2008 г. и 2009 г. имаше спад от 30% и респективно 65% на годишна база.²

По данни на БНБ към края на третото тримесечие на 2010 г. преките чуждестранни инвестиции в България, реализирани в секторите „операции с недвижими имоти, наемодателна дейност и бизнес услуги” и „строителство” възлизат на 290.10 млн. евро, което представлява 32.68% от общата стойност на преките чужди инвестиции в страната за съответния период. За 2009 г. стойността на тези инвестиции е 888.70 млн. евро или 27.08% от всички преки чужди инвестиции. За 2008 г. цифрите са съответно 2 476.7 млн. евро и 37.82%.

Въпреки че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Според прогнозите на КредитЦентър по-сериозно раздвижване на пазара ще се наблюдава през второто и третото тримесечие на годината, като очакванията на компанията са ипотечното кредитиране в края на деветмесечието на 2011 година да

² www.bnb.bg

формира ръст спрямо 2010-та в рамките на 6-8%. За цялата 2011-та от агенцията прогнозира ръстът в ипотечното кредитиране да бъде в рамките на 7-9%. Лихвените нива се очаква да следват развитието и активността на пазара, като през втората половина на годината прогнозите са да слязат на нива 6.25 – 6.75% в евро и 7.5 – 8% в лева.

12.3 Жилищни имоти

През първата половина на 2010 г. предлагането на нови жилища отбеляза скромнен ръст. Според данните на НСИ, броят издадени строителни разрешителни през първата четвърт на 2010 г. за София е спаднал с 26% в сравнение със същия период на 2009 г. Строителните предприемачи вече са с по-скромни амбиции, като средният брой апартаменти в жилищна сграда за първата четвърт на 2010 г. възлиза на 2.6, в сравнение с 4.2 за същия период на предходната година. Само 65% от издадените строителни разрешителни започнаха реално строителна дейност на обектите през този период. Броят на новозавършените апартаменти в София за първото тримесечие на 2010 г. е почти наполовина в сравнение с първата четвърт на 2009 г. Същевременно през първото полугодие на 2010 г. не бяха започнати мащабни проекти, но някои вече стартирали жилищни проекти получиха свежо финансиране и продължиха строителна дейност. Както се очакваше, пазарът на ипотекирани жилища за публична продажба отбеляза слаб ръст, но все още няма значително влияние над цялостния жилищен пазар.

В сравнение с 2009 г., първото полугодие на 2010 г. регистрира повишен интерес и реално търсене на жилищни имоти. Проучване на Colliers показва, че апартаментите с една или две спални са сред най-често търсените жилища. Двигател на търсенето са основно демографски нужди, както и малък брой инвестиционни намерения. Плащането в брой все още е силен метод за плащане. Купувачите са добре информирани за пазарната обстановка и поставят ясни условия и изисквания към продавачите. Бюджетите остават ограничени, като купувачите рядко са готови да дадат над 1,000 евро/кв.м. Обичайният ценови интервал за апартамент с една спалня е 40-50,000 евро и 70-90,000 евро за апартаменти с две спални, като цените варират в зависимост от избрания район. Позитивното развитие на макроикономическите индикатори като лек спад на безработицата и намаляване на низходящия темп на БВП поставя основите на съдържан оптимизъм по отношение на търсенето. Достъпността до ипотечно финансиране, заедно с повишаване на потребителското доверие, създава необходимите предпоставки за възстановяване на жилищния пазар. Все още е рано за твърде оптимистични прогнози, но светлината в тунела вече се вижда ясно.

От началото на 2010 г. банките постепенно подобриха условията по ипотечните кредити, като започнаха да предлагат все по-атрактивни оферти. Те основно включват намаления на лихвения процент за определен период, по-висок процент на финансиране и допълнителни стимули като гратисен период, намалени такси, преференциални условия за други заеми, кредитни карти без годишни такси и др. Банките най-често са склонни да финансират до 80% от цената, като има промоции дори за 100% финансиране, но при особено специфични условия. За първата четвърт на 2010 г. обемът на регистрираните от БНБ ипотечни кредити се увеличи с 34% в сравнение със същия период на 2009 г. Лошите кредити достигнаха 12%, но започват да се стабилизират с възможността за по-достъпни условия по рефинансиране.

Средните офертни цени продължиха да падат и през първата половина на 2010 г. Престижните райони отчитат незначителен спад от 3%. На годишна база сравнението показва среден спад от 17%. Средните офертни цени в престижните райони се стабилизираха в началото на 2010 г. На годишна база средният спад е около 15%. Бързоразвиващи се квартали като Витоша, Бъкстон и Манастирски ливади отбелязаха 5-6% спад на средните офертни цени, като на годишна база той е средно 19%. Ценови спад от 5% за апартамент от 60 кв.м в бързоразвиващи се квартали възлиза на спестяване в размер на 30 евро/месец за 10-годишен заем. Предприемачите продължават да бъдат гъвкави и са склонни да предлагат атрактивни схеми за разсрочено плащане, довършителни работи или парко-места, както и възможността „наем с опция за закупуване”. Купувачите са предпазливи и имат високи очаквания от предприемачите. Почти няма сделки, които се сключват на първоначално офертирана цена.³

Таблица. Средни пазарни цени на жилища за трето тримесечие 2010 г. (лв/м²)

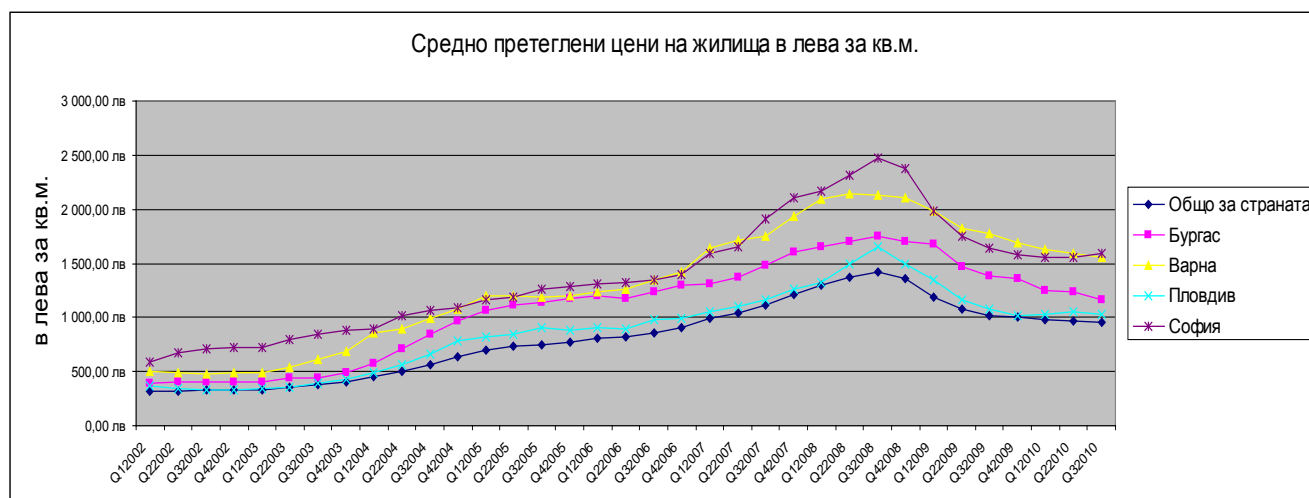
Областни градове	Средни цени (лв/кв.м)		Индекс
	II'2010	III'2010	III тримесечие/
			II тримесечие
ОБЩО	971,20	959,79	98,83
Благоевград	851,22	859,60	100,99
Бургас	1231,33	1164,88	94,60
Варна	1593,97	1557,17	97,69
Велико Търново	809,37	803,83	99,32
Видин	680,64	643,78	94,58
Враца	646,00	661,26	102,36
Габрово	665,54	608,00	91,35
Кърджали	676,09	706,89	104,56
Кюстендил	569,36	575,46	101,07
Ловеч	685,97	677,02	98,70
Монтана	764,22	739,44	96,76
Пазарджик	651,52	656,72	100,80
Перник	832,17	790,33	94,97
Плевен	831,02	851,25	102,43
Пловдив	1056,13	1025,21	97,07

³ www.colliers.bg

Разград	733,00	734,50	100,20
Русе	902,50	871,31	96,54
Силистра	683,99	694,02	101,47
Сливен	762,31	754,77	99,01
Смолян	766,59	772,22	100,73
София-столица	1558,33	1592,58	102,20
София	713,29	723,52	101,43
Стара Загора	890,78	901,16	101,16
Добрич	814,50	781,67	95,97
Търговище	704,88	654,14	92,80
Хасково	923,06	869,83	94,23
Шумен	812,62	767,16	94,41
Ямбол	722,99	700,39	96,87

Източник: Национален Статистически Институт (НСИ)

Динамика в цените на жилищата за по-големите градове в страната:



Източник: www.stat.bg

Според анализите на КредитЦентър през последните два месеца на 2010 г. хората се опитват да приключат започнатите проекти, включително да затворят имотните си сделки. В резултат голям процент от изчакващите клиенти предприеха стъпки за финализиране на търсенето и реализиране на покупка. Най-активни сред потребителите остават нуждаещите се от основно жилище, за които заемният капитал е задължителен. Те теглят кредити, като избират най-подходящия за възможностите на семейния им бюджет кредит.

По данни на КредитЦентър, нараства търсенето на по-висок процент кредитиране, което показва по-голям оптимизъм сред клиентите, желание да се купи по-качествен и добър имот въпреки по-големите разходи, които съпътстват такива сделки. Това е

пореден знак, че част от клиентите имат положителни очаквания за бъдещето – т.е. предполагат, че в краткосрочен план доходите им ще растат и семейните финанси ще се стабилизируют и увеличават. На пазара обаче се вижда и поведение в другата крайност – част от клиентите с по-голяма кредитна задължениост търсят начини за реструктуриране на задълженията си, а някои, които имат възможност, погасяват част от главниците по кредитите си и намаляват месечната тежест на плащанията.

12.4 Ваканционни имоти

Кризата промени не само цените на имотите, но и желанията и изискванията на купувачите, които продължиха да движат пазара. Настъпилите трансформации са особено ясно изразени при ваканционните имоти, където клиентите са доста разнородни.

По данни на агенциите за недвижими имоти през 2010 г. е отчетен ръст от 20% в търсенето на ваканционни селища. Същевременно няма промяна в ценовите нива спрямо 2009 г. Сделките са предимно за ваканционни апартаменти на цени между 20 000 и 40 000 евро. Започва да се наблюдава обаче поскъпване на ваканционните имоти с по-високо качество, тъй като те постепенно се изчерпват като количество. Става въпрос за апартаменти на първа или на втора линия, които са изпълнени с качествени материали, географското им положение е такова, че предполага хубава гледка, уредени са комуникациите.

През 2010 г. най-висок е броят на руските купувачи на българския пазар. Техният дял сред чуждите купувачи на имоти у нас се увеличи с 40% спрямо 2009 г. Руснаците традиционно проявяват интерес към Черноморието, но започват да се обръщат и към зимните ни курорти – например Боровец или Банско.

Основно купувачите могат да се разделят на три типа. Има купувачи, които търсят какъвто и да е ваканционен имот, като отделят от 30 до 50 хил. евро. Тези хора се насочват към „Слънчев бряг” и „Св. Влас”, както и районите около Влас. Друга група руснаци търсят високо качество и те предпочитат райони с добра инфраструктура, например в близост до голям град. Тези хора се насочват към Варна и районите около града, като те търсят имоти, които могат да ползват през цялата година. Трета група купувачи търсят високо качество на строителството в райони, които не са плътно застроени и предлагат повече достъп до природа. Това са купувачи, които се насочват на юг от Бургас – към Созопол, Аркутино, Лозенец, Царево, където могат да придобият имоти в комплекси от затворен тип, които предлагат повече зелени пространства, добре развита инфраструктура, спокойствие и сигурност.

По наблюдения на брокерите от агенция „Явлена” – Бургас търсенето се е пренасочило към апартаменти в малки жилищни сгради с добра локация и близост до плажа, както и към самостоятелни малки къщички на не повече от 10 км от морето. Според професионалистите обаче това са два основни сегмента, в които търсенето не може да бъде удовлетворено с настоящото предлагане на пазара. Моделът, който най-често е отблъсквал купувачите, са сградите „коридорен тип“. Кандидат-собствениците все повече отдават значение на броя апартаменти в дадена сграда, на етажността, както и на обитателите. Много е важно и стандартите на строителство да са пригодени към вкуса на новите купувачи. Например в Русия масово се ползват вани в баните. Наблюденията на „Явлена - Бургас“ показват, че у нас вани има в по-малко от 3% от

обектите, които се продават. Често няма дори душкабини, както и възможност да бъдат монтирани. Същото важи и за асансьорите, които са задължителни само за сгради над 5 етажа, а клиентите приемат за огромен минус липсата на подемно устройство в здания с височина над три етажа.

Проучванията на „Явлена” – Бургас” показват, че почти всеки втори клиент изисква жилището да е подходящо за целогодишно живеене, а не само за лятна почивка. Много голяма част от сделките са се реализирали с идеята или дори с конкретни планове за трайно установяване в България, като това са хора основно в пенсионна или предпенсионна възраст. Тази тенденция се е проявила в резултат на влошените екологични условия на живот в големите градове на Русия и желанието да се прекара лятото в една по-здравословна среда.

Според агенцията фактът, че все повече се търсят обекти, подходящи за живеене през цялата година, говори, че тези хора, които на този етап са просто купувачи на недвижими имоти, в бъдеще ще оказват влияние и върху икономиката на страната.⁴

12.5 Офис площи

Пазарът на офиси в столицата продължава да се характеризира с по-голямо предлагане от търсене и увеличаване на незаетите площи. От друга страна новите бизнес сгради са с по-добри технически параметри и често се предлагат на по-ниски наеми, което засилва тенденцията при наемателите за оптимизация на разходите чрез преместване или предоговаряне на наемните нива. Усвояването на офис площи през 2010 г. нарасна значително в сравнение с 2009 г., макар че през третото тримесечие имаше известен спад поради традиционно по-слабия летен сезон.

Общото количество на клас А и Б офиси в София се повиши до близо 1 250 000 кв.м. през третото тримесечие на 2010 г. Делът на клас А площи, които активно се маркетират се е повишил до 36%, тъй като много проекти бяха обявили завършване до края на миналата година и вече са на пазара. Няма съществена промяна и при разпределението на площите по райони – 20,5% от цялата наличност са разположени в централната част на града, 35,9% по протежение на входно-изходните булеварди, а 43,6% са в периферните райони.

Около 35 000 кв.м. офисни площи бяха завършени през третото тримесечие на 2010 г., което е по-малко от 25% от тези през първата половина. До края на 2010 г. обаче трябваше да бъдат завършени още над 150 000 кв.м. (според обявените планове на инвеститорите), от които повече от 75% ще бъдат клас А. Най-големите проекти за офис сгради клас А, които трябваше да бъдат въведени в експлоатация през четвъртото тримесечие на 2010 г. са Мега Парк (45 000 кв.м.), Сердика Център (28 000 кв.м.) и Перформ Бизнес Център (18 000 кв.м.).

Както и през първата половина на 2010 г., през третото тримесечие търсенето на офисни площи се обуславяше предимно от желанието на наемателите за намаляване на оперативните си разходи. Навлизането на нови играчи на пазара беше ограничено. Новопостроените сгради предлагат по-добри технически характеристики и

⁴ www.stroitelstvoimoti.com

конкурентни цени, но само това не е достатъчно за вземане решение за преместване от наемателите. Често фирмите използват тези оферти да предоговорят наемите си на по-ниски нива, а собствениците са склонни на големи отстъпки, за да запазят поне част от приходите си.

През третото тримесечие се наблюдаваше ръст в запитванията от страна на клиенти, но те не винаги водеха до сключени договори. Търсенето на офиси продължава да бъде фокусирано предимно върху малки и средно големи площи. През последните месеци се забелязва и повишение в търсенето на офиси за покупка – такива площи обикновено се предлагат в по-малки сгради със смесено предназначение. Както при всички останали сегменти цените са паднали с над 20% за последната година. Сред най-големите наемни договори сключени през третото тримесечие на 2010 г. в София са 2 300 кв.м. и 2 200 кв.м. отдадени в Камбаните Бизнес Център, 1 000 кв.м. в Полиграфия офис център и 2 300 кв.м. в сграда със смесено предназначение в кв. Гоце Делчев. Един от най-значителните договори за наем в страната бе подписан през третото тримесечие на 2010 г. във Варна – Е.ОН нае 17 000 кв.м. за период от 10 години в комплекса Варна Тауърс, който трябва да бъде открит тази есен.

Приблизително 26 000 кв.м. офисни площи бяха усвоени през третото тримесечие на 2010 г., което макар и по-малко от предишното, е с около 25% повече в сравнение със същия период на 2009 г. На фона на несигурното икономическо възстановяване в страната от Elta Consult смятат, че не може да се очаква голям ръст в усвояването до края на първото тримесечие на 2011 г. Офис сегментът продължава да бъде движен предимно от компании от секторите информационни технологии и телекомуникации. Поради спадът на наемите и запазването на относително ниско ниво на заплащане от агенцията очакват, че България ще увеличи привлекателността си като аутсорсинг дестинация.

Наемите в столицата продължиха да бъдат под натиск и през третото тримесечие на 2010 г. Средните нива за първокласни офис площи се понижиха с още 4,5% до € 12,50 на кв.м. на месец. Със завършването на редица големи проекти в нецентралните райони на София, много фирми обмислят преместване с цел оптимизация на разходите и повишаване на качеството на работната среда. Въпреки това наемите в центъра на града остават най-високи – средните офертни нива за клас А офиси се движат между € 12 и € 16 на кв.м. на месец.

В нецентралните райони наемите отбелязват по-голям спад от над 6% спрямо второто тримесечие на 2010 г. и 20% в сравнение с третото тримесечие на 2009 г., което се дължи на голямото количество площи излезнали на пазара през последната година. Офертните цени за наем на клас А офиси извън централните райони на столицата са между € 8 и € 12 на кв.м. на месец, но често има и доста по-ниски предложения, както и множество бонуси при наемане, което допълнително намалява нетната ефективна стойност на наемите.

За клас Б офис площи офертните наеми варират от € 6 и € 9 на кв.м. на месец, като в централната градска част често стигат и по-високи нива. Сервизните такси са между € 1 и € 2,50 на кв.м. на месец в зависимост от услугите включени в цената (охрана, поддръжка на общите части и други). Договори за наем обикновено се сключват за

период от три до пет години, а по-дългосрочните (при наемане на големи площи) са изключение на пазара.

Нивото на незаети площи, включващи също такива, които са в последните фази на строеж и активно се маркетират, продължи да се увеличава през третото тримесечие на 2010 г. и достигна 315 000 кв.м. или 25,2% от наличните модерни офис площи в София. Запазва се тенденцията този процент да е по-нисък при офисите в центъра на града – около 21%, тъй като повечето новопостроени сгради през последната година са в периферните райони. В зависимост от темпа на икономическо възстановяване в страната, както и от други фактори, усвояването на незаетите офисни площи ще отнеме между 18 и 36 месеца⁵.

По мнението на Elta Consult през следващите 6-9 месеца перспективите пред офисния пазар в София не са обещаващи. Агенцията за недвижими имоти очаква дисбалансът между търсене и предлагане да продължи да оказва натиск върху нивата на наемите и свободните площи да се увеличават. Все пак в началото на 2011 г. Elta Consult очаква да има известно оживление на инвестиционния пазар в страната, като обект на инвестиционен интерес ще бъдат първокласни имоти, отдадени под наем при над 90% заетост и с дългосрочни договори.

12.6 Търговски площи

През последното тримесечие на 2010 г. възходящата тенденция на предлагане на търговски площи продължи да нараства с отварянето на три нови мола – Галерия Стара Загора (25 000 кв.м.), Варна Towers (30 000 кв.м) и МегаМол Русе (17 800 кв.м). Мол Русе (35 500 кв.м.) беше довършен през декември 2010 г. въпреки че до този момент са отворени само хипермаркетът и кино салонът. Така на пазара на търговски площи в страната се появиха още повече конкуренти на фона на бавното и трудно възстановяване на икономиката.

На годишна база предлагането на търговски площи през 2010 г. беше много интензивно с ръст от почти пет пъти в сравнение с 2009 г. През 2010 г. предлагането на нови търговски площи, които представляват молове и търговски центрове, достигна 346 300 кв.м., в сравнение с 211 200 кв.м. общо за периода 2006 - 2009 г.

В допълнение към площта на моловете от 557 500 кв.м., на пазара има над 95 000 кв.м. площ за отдаване в големите търговски центрове, с което модерните търговски площи достигат почти 653 000 кв.м.

Въпреки това очакванията са, че предлагането на нови търговски центрове ще се забави, тъй като строителните работи по някои големи проекти бяха преустановени поради финансови причини и трудности при намирането на наематели.

В столицата строителните работи по Парадайс Мол (75 000 кв.м.) постепенно напредват - проектът е доста обещаващ и може да се превърне в следващия ключов търговски център в София.

⁵ www.eltaconsult.com

Според класацията на C&W “Нови площи търговски центрове на глава от населението” за България цифрата е приблизително 73.4 кв.м. площ на 1 000 жители към декември 2010 г. До края на 2011 г. се очаква цифрата да нарасне до 78 кв.м.

Въпреки значителното възстановяване на интереса към търговските площи в София, който се наблюдаваше през последните две тримесечия и фактът, че в този сегмент има много висока заетост, предизвикателствата ще останат докато покупателната сила на гражданите в страната не се стабилизира за един по-продължителен период от време.

Интересът на наемателите към търговските площи се повишава въпреки че обемът на сключените сделки е много под очакванията на наемодателите. Турски търговски марки бяха доста активни, предлагани от нови търговци на пазара. Въпреки това по-голямата част от търговците останаха предпазливи относно стратегията си за разширяване на дейността, а международните търговски марки като H&M и C&A все още не искат да бъдат по-активни в страната.

В средносрочен план, търсенето на търговски площи с високо качество се очаква да продължи главно в столицата, където конкурентната среда е толерантна към нововъведенията.

Наемите на търговски площи се стабилизираха около нивата достигнати през последните две тримесечия. Въпреки това на годишна база е отчетен спад от 30%. Заетостта на търговските площи в столицата остава постоянна малко над около 96% за четвъртото тримесечие на 2010 г. като непостоянните и несигурни наематели бяха изместени от големите работещи търговски центрове.

В краткосрочен план дори най-успешните търговски центрове не могат да заявят, че има нарастваща тенденция при отдаването на площи под наем.

Средните нива на наемите на луксозни магазини в София са в размер на EUR 50.00 кв.м. на месец и са се понижали съответно от EUR 70.00 кв.м в края на 2009 г. За други големи градове спадът в нивата на наемите е по-голям и възлиза на около 43-45% на годишна база.

Големите хипермаркети запазват високата си активност на пазара. Наскоро най-агресивната стратегия за разширяване на дейността беше показана от търговската верига хипермаркети Lidl, която едновременно отвори 14 магазина и активно развива дейност за отварянето на 10 нови магазина.

На инвестиционния пазар, в момента се провеждат две „дю дилидънс“ процедури за покупка на един мол и един търговски център. Тези сделки се очаква да бъдат приключени през първото тримесечие на 2011 г. До средата на 2011 г. се очаква да бъдат реализирани още няколко големи покупки на търговски обекти, които в момента са обект на проучване от страна на инвеститорите. Доходността остава непроменена за всички подсектори при търговските площи. В момента средната печалба при отдаване на търговските центрове може да бъде определена на около 9%.

Въпреки това, подобрението в сектора на търговските площи ще бъде постепенно и ще изисква време до възстановяване на пазарното равновесие поради значителното предлагане на нови площи през 2010 г. и съществуващата разлика между нивата на наемите, които удовлетворяват наемателите и които очакват наемодателите.

12.7 Индуриални и логистични площи

През 2010 г. предлагането на нови индустриални площи в региона на София отбеляза ръст от 113 001 кв.м. в сравнение със 75 550 кв.м. през 2009 г. Така, понастоящем предлагане на индустриални площи възлиза на 538 551 кв.м., което представлява ръст от почти 27% спрямо края на 2009 г. Към момента новите проектни предложения включват сграда на ВНК – № 15, разположена на бул. Искърско шосе 7 (с РЗП 6 000 кв.м.), Деси-Т – индустриална сграда в район Враждебна (с РЗП 3 417 кв.м.) и логистичния център – Interlogistica, който се намира на бул. Христофор Колумб (с РЗП – 1 700 кв.м.).

Понастоящем общата площ на проектите за индустриални и логистични площи в строеж около София е 115 587 кв.м. Сред най-големите проекти, започнати през четвъртото тримесечие на 2010 г. са производственият комплекс на Софарма, разположен на бул. Илиенци с РЗП приблизително 20 000 кв.м. и производственият и административен комплекс „Centillion”, който се намира на ул. Илия Бешков в кв. Дружба с РЗП 7 405 кв.м.

От началото на 2010 г. до четвъртото тримесечие на 2010 г. делът на незаетите индустриални площи отбеляза постепенно нарастване от 7.64% до 9.24%. През последното тримесечие на 2010 г. обаче имаше значителен спад в дела на свободните площи. По настоящем техният размер е 4.12% (22 169 кв.м.), което представлява спад от 40% в сравнение с четвъртото тримесечие на 2010 г. (36 745 кв.м.), когато делът им възлизаше на 8.63%.

Основните клиенти, които движат пазара на индустриални и логистични площи са фармацевтичните компании и фирми от производствения и технологичния сектор.

Нивото на наемите за първокласните логистични площи в района на София се стабилизира на 4 евро/кв.м. Така през четвъртото тримесечие на 2010 г. наемните нива са с 20% по-ниски в сравнение с четвъртото тримесечие на 2009 г.

След като Kaufland (в индустриалната зона „Раковски” в Пловдив), Penny Market, Lidl, Villa и Технополис (в района на Елин Пелин), запълниха своите логистични центрове, в момента е в строеж складът на Piccadilly с РЗП 3 000 кв.м. в Индустриален парк София – Изток.

GEFCO, една от водещите компании в автомобилната логистика обяви намеренията си да отвори офис в България.

СВА Asset Management сключи инвестиционен заем за 3.2 млн. евро за изграждането на логистичен център в гр. Дебелец, област Велико Търново. Модерният склад трябва да бъде с РЗП 5 900 кв.м., 10 м. височина и с капацитет за 7 911 палетни места.

Софарма ще инвестира 70 млн. евро в нов производствен комплекс, строителните работи по който започнаха през четвъртото тримесечие на 2010 г. Изпълнението на проекта, разположен на бул. Илиенци, ще отнеме приблизително 18 месеца.

Карлсберг, България отвори нов логистичен център близо до гр. Шумен. Проектът включва 5 127 кв.м. складови помещения и 3 000 кв.м. открити площи и възлезе на обща стойност 5 млн. лева.

През първото тримесечие на 2011 г. фаза I на Логистичен Парк Русе ще добави още 13 850 кв.м. първокласни логистични площи на този пазарен сегмент. Първата сграда на парка включва модерни складови помещения с минимална площ 1 385 кв.м.

Търсенето на логистични площи е силно зависимо от икономическите условия в страната, нормата на безработица, състоянието на инфраструктурата и износа. По данни на НСИ в периода януари – октомври 2010 г. износьт на България за Европейския съюз се увеличи с 23.5% в сравнение със същия период на предходната година. Това обстоятелство, заедно с рекордно ниското ниво на заетост на индустриалните площи от 4.12% може да доведе до ръст в търсенето на качествени логистични площи.

През последното тримесечие на 2010 г. бяха сключени нови договори за наем на модерни логистични площи за около 13 000 кв.м. при средни наемни нива от 4 евро на кв.м.

Във връзка с настоящия подем на индустриалния пазар, към края на второто тримесечие на 2011 г. ще стане ясно дали търсенето на логистични площи ще остане стабилно или е било сезонно и краткосрочно. В тази връзка, по отношение на стартираните индустриални проекти в района на София, които предлагат модерни и функционални помещения за индустриалния и логистичния сектор, може да са необходими допълнителни реконструкции с цел приспособяването им към нуждите на потенциалните клиенти.⁶

12.8 Земеделска земя

Общият земеделски фонд на страната възлиза на около 32.5 млн. дка, от които една четвърт не се обработват. Въпреки процеса на комасация на земеделските земи през последните години, все още преобладава делът на „разпокъсаните“ земеделски ниви, собственост на отделни физически лица, кооперации и др., наследство от реституцията. Пазарът се движи основно от специализирани дружества, които изкупуват парцели с цел окрупняване и продажба на парцелите с печалба в бъдеще. Интерес за инвеститорите представляват както земеделски земи в близост до райони в регулация или до по-големи магистрални пътища със значителен трафик, което позволява смяна на статута на земеделската земя и построяване на търговски обекти, така и парцели от високи категории подходящи за развиване на земеделие.

Средната площ на парцелите в България е малък – 3.5 дка. Окрупняването на парцелите, или т.нар. комасация улеснява обработването на площите и повишава рентабилността на стопанската дейност. Поради това цената на един комасиран парцел с големина от порядъка на 500 до 1000 дка може да бъде до четири пъти по-висока цена от средната към момента.

Цените на земеделските земи са все още многократно по-ниски от средните за Европейския Съюз. По данни на Асоциацията на собствениците на земеделска земя, средната цена на земеделските площи в страната към момента се запазва на нивата от 2009 г. и се движи между 220 и 320 лв. на декар, като цените традиционно са най-високи в района на Добруджа. Асоциацията прогнозира, че през 2011 г. в районите, където има силно развити арендни отношения, има възможност цената на земята леко да се покачи, но това е валидно най-вече за онези имоти, които са с голяма площ и са

⁶ www.forton.bg

добре управлявани. Малките имоти са извън фокуса на инвеститорите и се предлагат на ниски цени.

Заедно с ниската цена на парцелите, един от факторите, които благоприятстват развитието на този сегмент, са субсидиите за земеделие, изплащани от ЕС и кофинансирани от държавата. Размерът на субсидиите за българските фермери е все още по-малък от този, който получават земеделските стопани в останалите държави членки на ЕС, но той ще се увеличава в бъдеще. Субсидията за декар земеделска земя по Кампания 2010 нараства с 18% в сравнение с предходната стопанска година и достига 28 лв. на декар. По-високите субсидии увеличават стимулите за фермерите да обработват и арендуват земя, тъй като при ниска ефективност на аграрния сектор в България приходите под формата на субсидии гарантират известна степен, че дейността им няма да е губеща.

Пазарът на земеделска земя пострада по-слабо от кризата и поради цитираните вече фактори може да се очаква, че ще се възстанови сравнително бързо при облекчаване на условията за финансиране на основните играчи на пазара.

13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

14 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1 Учредители на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД, гр. София, район Средец, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, е записало при учредаването 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента.

МАРИН ИВАНОВ МАРИНОВ, постоянен адрес: Обл. Пловдив, общ. Родопи, с. Брестник, ул. „Княз Борис” I е записал при учредяването 350 00 броя акции с право на глас, представляващи 70 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента.

По отношение на учредители няма дейности, които могат да се определят като значителни по отношение на Дружеството.

14.2 Информация за Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ се състои от три физически лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството трябва да бъдат независими.

Към момента Съветът на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ се състои от посочените по-долу лица, а именно:

Марин Иванов Маринов

Длъжност: Председател на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ; **Служебен адрес:** гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Й. Вапцаров" No 25; **Образование:** Висше образование, специалност „История” към Великотърновския университет „Кирил и Методий”; **Квалификация:** Историк. **Професионален опит:** В периода от 1990 г. до този момент развива собствен бизнес. От 2004 г. е управител на „К-И Инвест Холдинг” ООД, гр. Пловдив. Дружествата в холдинга са 15, като броят на служителите им достига над 1000. Годишният стоков оборот на дружествата надвишава 270 000 000 лева, а годишният паричен оборот възлиза на над 180 000 000 лева. „К-И Инвест Холдинг” ООД се занимава с придобиване, управление, оценка и продажба на участия в дружества. В холдинга са включени дружества с предмет на дейност придобиване и продажба на недвижими имоти – „Агро Ерг” ООД и извършване на финансова и инвестиционна дейност – „К-И Инвест” ЕООД. Поради структурата на холдинга, който се състои от дружества с ограничена отговорност, и съгласно изискването на чл. 137, ал. 1, т. 7 от ТЗ решенията за придобиване на недвижими имоти се взимат от дружеството майка, управлявано от г-н Марин Маринов. От 22.04.2010 г. Марин Маринов е освободен от длъжността управител на дружеството и участва в него само като съдружник. От 1996 г. Марин Маринов е управител на „Кавен Ирадис” ООД, гр. Пловдив до 22.04.2010 г. Основни дейности извън Емитента: Към момента Марин Маринов не участва в управителни или контролни органи на други дружества, с изключение на дружеството емитент. За информация относно дружествата, в които Марин Маринов притежава квалифицирано участие, вж. т. 18.3. **Други участия в**

дружества и прекратени през последните 5 години участия: Извън посочените основни дейности извън Емитента и описаните в т. 18.3, Марин Маринов няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента. В допълнение следва да се отчете, че Марин Маринов е бил съдружник в „Кавен Орбико” ООД, като с Договор от 27.05.2010 г. е прехвърлил своите дялове. Прехвърлянето е вписано в Търговския регистър с вписване вписване 20100615145930.

Надя Стефанова Събева

Длъжност: Изпълнителен директор на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ; **Служебен адрес:** гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Й. Вапцаров" No 25; **Образование:** Висше образование, специалност „Счетоводство и контрол” към Университета за национално и световно стопанство; **Квалификация:** Финансист; **Професионален опит:** В периода 1987 г. до 1991 г. е работила като счетоводител в гр. Пловдив. След 1991 г. започва самостоятелна счетоводна и консултантска практика. Тя е била консултант по проекти, свързани с финансов анализ и прогнозиране, оценяване на инвестиционни проекти и анализ на резултатите от финансовата дейност на дружества. Притежава сертификат по международни счетоводни стандарти, получен от Националния счетоводен институт. Г-жа Надя Събева е сертифициран консултант по управлението от Българската асоциация на организациите за консултиране на управлението (БАОКУ). Завършила е курсове по финансов анализ и финансов мениджмънт в „Прайс Уотърхауз Куупърс”. **Основни дейности извън Емитента:** Към момента Надя Събева участва в управлението на следните дружества: „ДЖИ БИ СИ” ЕООД, гр. София, и „ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР” ЕООД, гр. София, като управител. **Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия:** Извън посочените основни дейности извън Емитента и описаните в т. 18.3, Надя Събева няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента.

Борислав Георгиев Георгиев

Длъжност: Член на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК; **Служебен адрес:** гр. София, район Лозенец, бул. "Никола Й. Вапцаров" No 25; **Образование:** Висше образование, специалност „Право” към Висшия Институт на МВР; **Квалификация:** Юрист; **Професионален опит:** От 1993 г. е член на Софийската адвокатска колегия. От 1993 г. до 1997 г. последователно работи в адвокатските кантори „Екс Леге” и „Модус Консулт” като адвокат по гражданско и корпоративно търговско право. От 1997 г. до този момент работи в собствената си адвокатска кантора „Оптима консулт”. Има опит във финансовия сектор като правен консултант на банки и финансови къщи. Участвал е в проекти за реструктуриране на търговски дружества, преобразуване и несъстоятелност на банки, изготвял е правната рамка на дейността на банки и финансови къщи, свързана с обезпечения на отпускани банкови кредити. Бил е правен консултант по множество проекти за придобиване на недвижими имоти, както от индивидуални, така и от корпоративни клиенти. Борислав Георгиев е изготвял

консултации във връзка с осребряването на имуществото, включително притежаваните недвижими имоти, на обявената в несъстоятелност „Капитал Банк” АД и консултации на „Банка за земеделски кредит” АД по придобиване на недвижими имоти и обезпечаване на кредити чрез недвижими имоти. **Основни дейности извън Емитента** Борислав Георгиев Георгиев е едноличен собственик на капитала на „ЕНЕРГОСТРОЙ 2008” ЕООД, с ЕИК 200514982. **Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия:** Извън посочените основни дейности извън Емитента и описаните в т. 18.3, Борислав Георгиев няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента.

14.3 Висши ръководители на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

С оглед изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 14.2.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ назначава по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от Мария Ботовска.

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ ползва външни контрагенти (обслужващи дружества). Подробна информация за обслужващите дружества и рисковете, свързани с тях вж. т. 21 от този документ.

14.4 Фамилни връзки между посочените в т. 14.2. и т. 14.3 от този документ лица

С оглед следване на правилата за доброто корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ.

14.5 Декларации на членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- Û не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер.
- Û не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;

Û не са бил официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;

Û не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

14.6 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Не са налице конфликти на интереси и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Съгласно чл. 46 от Устава на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ разходите за управление на Дружеството се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството. Към този момент общото събрание на акционерите не е вземало изрично решение за определяне на конкретен размер на разходите за управление, като те са в рамките на максимално определения размер съгласно Устава.

Общата стойност на разходите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ към 31.12.2009 г. са в размер на 288 хил. лв., а сумата на актива е 3 334 хил. лв., видно от което общите разходи към 31.12.2009 г. представляват 8,63 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Към 30.09.2010 г. данните са съответно обща стойност на разходите 109 хил. лв., сума на актива – 3 263 хил. лв., съотношението общо разходи към сумата на активите на дружеството е 3,35 %. Към двете посочени дати общите разходи не надхвърлят определения максимален размер от 15 % от сумата на активите. За 2010 г. дружеството не предвижда значително увеличение на общите разходи, съответно и на разходите за управление.

Устава на Дружеството въвежда максимален праг на възнаграждението което всеки от членовете на Съвета на директорите може да получава. Максималният праг е в размер на 10 (десет) минимални месечни работни заплати, определени за страната. Към този момент на членовете на Съвета на директорите не е изплащано възнаграждение.

Също така Устава въвежда и максимален праг на възнаграждението на Изпълнителният директор на Дружеството в размер на до 15 минимални месечни работни заплати, определени за страната. В тази връзка с решение от Протокола от заседание, проведено на 18.10.2006 г., Съвета на директорите определят възнаграждение на изпълнителния директор в размер на до 15 минимални месечни работни заплати, определени за страната, което е в рамките на определеното от Устава. В резултат на политиката на Дружеството за намаляне на разходите с Решение на Съвета на директорите от 31.05.2010 г., прието на основание чл. 244, ал. 4 от Търговския закон, възнаграждението на изпълнителния директор, определено в рамките на 15 минимални заплати за страната, съгласно изискванията на чл. 116в от ЗППЦК, представляващи 3645 лв. към момента на приемане на решението, е намалено на 2 000 лева.

През 2009 г. възнаграждение е получавано от Изпълнителният директор Надя Събева в размер 37 072 лв., останалите членове не са получавали възнграждение.

С изключение на посоченото по-горе членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение, в това число и в натура от дружеството и последното не е заделяло или начислявало суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2009 г.

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1 Мандат на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ.

Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

16.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:

Член на СД	Настоящ мандат	
	Начало	Край
Марин Маринов	31.10.2006	31.10.2009
Надя Събева	31.10.2006	31.10.2009
Борислав Георгиев	31.10.2006	31.10.2009

Съгласно чл. 32, ал. 5 от Устава на Дружеството след изтичане на мандата на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговският регистър продължават да изпълняват своите функции до вписване на нов Съвет на директорите. С оглед на това на първото общо събрание на акционерите на дружеството ще се включи предложение за избор на нов Съвет на директорите.

16.3 Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството. Не са налице договори между членове на Съвета на директорите и дъщерни дружества на емитента.

16.4 Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ по решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 18 март 2009 г. е възложило на Съвета на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, а за председател на одитния комитет е избран Борислав Георгиев. Мандатът на одитния комитет е тригодишен.

16.5 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 31 март 2007 г. Програмата за добро корпоративно управление е основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление, приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на дружеството се включва в годишния доклад за управлението и дейността на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и се публикува с годишния финансов отчет.

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой заети лица

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ няма назначени служители по трудов договор освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите. Трудовият договор с настоящия Директор за връзка с инвеститорите е сключен на 12.02.2009 г.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ, както и информация изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.2., т. 15 и т. 16.2 по-горе.

17.2 Акционерни участия и опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите притежават акции на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ, както следва:

Акционер	Брой акции	Дял
Марин Маринов	637 000	98%
Надя Събева	13 000	2%

Не са издавани опции върху акции на Дружеството. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ акции.

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК, 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 ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ.

Към настоящия момент, Марин Маринов е лицето, което може да упражнява контрол върху “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ в горепосочения смисъл.

Приетите от дружеството Правила за добро корпоративно управление съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

На “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не му е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

18.2 Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК

Към датата на този документ, акционери, които пряко притежават 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в Общото събрание на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, са:

Наименование на акционерите (три имена)	Брой акции	Дял от общия брой акции в %	Брой права на глас	Дял от общия брой права на глас в %
Надя Стефанова Събева	13 000	2%	13 000	2 %
Марин Иванов Маринов	637 000	98%	637 000	98 %

Към настоящият момент няма акционери, които непряко притежават акции на Емитента.

18.3 Информация, оповестявана по чл. 1146 ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ или го контролират

18.3.1 Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

Марин Иванов Маринов като акционер, който притежава пряко 98 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, притежава пряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружествата:

- „КАВЕН ИРАДИС” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115016584, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;
- „АМБУЛАТОРИЯ ЗА ГРУПОВА ПРАКТИКА ЗА СПЕЦИАЛИЗИРАНА УРОЛОГИЧНА ПОМОЩ КАЛКОТРИП-ЕНДО” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115334195, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Колхида – Продължение, МТБ, Стационар, ет. 3;
- „ОРБИКО ТЕХ” ООД, регистрирано по ф. д. № 5088/2006 г. на Софийски градски съд, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Източна тангента 161;
- „К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;

Марин Иванов Маринов притежава непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- „К-И ИНВЕСТ” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115839888, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;
- „К-И ЛОГИСТИКС” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115809368, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2;
- „К-И ЗЕМЕДЕЛИЕ” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115825333, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;
- „К-И МЕДИКС” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115810420, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2;
- „СПОРТТУР” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115826951, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2;
- „БУЛУОТЪР” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115854000, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13;
- „К-И ЛИЗИНГ” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115797948, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2,;
- „К-И ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115753389, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2;

- „АГРО ЕРГ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115826691, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Константин Величков № 2А, ет. 4, офис 2;
- „СПЕЦИАЛИЗИРАНА УРОЛОГИЧНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ УРО МЕДИКС” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115814511, със седалище и адрес на управление: гр. Асеновград, общ. Асеновград, ул. Княз Борис № 15 ет.2 ап.4;
- „К.И. ТЕХНОЛОДЖИ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 160004828, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1;
- „АКВАБУЛ” ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 160124797, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13;

18.3.2 Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

Марин Иванов Маринов като акционер, който притежава пряко 98 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не участва в управителни или контролни органи на други дружества, с изключение на дружеството емитент.

През предходните 5 години Марин Маринов е прекратил дейността си като управител в следните дружества, а именно:

- „КАВЕН ИРАДИС” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115016584, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;
- „К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115825956, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1, ап. Б;
- Кооперация „ПРОИЗВОДСТВЕНО-ПОТРЕБИТЕЛНА ЗЕМЕДЕЛСКА КООПЕРАЦИЯ "МЛАДОСТ" - с. ТЮРКМЕН”, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 825336618, със седалище и адрес на управление: област Пловдив, община Брезово, с. Тюркмен 4157.

18.3.3 Информация за участията на членовете на Съвета на директорите

Марин Иванов Маринов – Председател на Съвета на директорите (вж. т. 18.3.1 и 18.3.2 от Регистрационния документ).

Надя Стефанова Събева – Изпълнителен директор и зам.- председател на Съвета на директорите:

притежава пряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- „ДЖИ БИ СИ” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК: 131269619, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров” № 35, ет. 5, ап. 5в;

юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва или чиито прокурист е:

Надя Стефанова Събева е управител на посоченото по-горе дружество „ДЖИ БИ СИ” ЕООД и на „ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175146575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров” № 35, ет. 5, ап. 5-Б.

През предходните 5 години Надя Събева е прекратила участията си в следните дружества:

- „Четири Сезона РН” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 115861379, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. Сан Стефано №2 – като съдружник в дружеството и като управител;
- „ЕЙ ПИ ЕФ АДВАЙЗЪР” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175146575, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Никола Йонков Вапцаров” № 35, ет. 5, ап. 5-Б – като едноличен собственик на дружеството;
- „К.И. ТЕХНОЛОДЖИ” ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 160004828, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. Никола Караджов 13, ет. 1 – като управител на дружеството;
- „БАЛКАНКАР – 6-ТИ СЕПТЕМВРИ” АД - заличен търговец, регистрирано по ф. д. № 29542/1993 г. на Софийски градски съд – като ликвидатор на дружеството;

Борислав Георгиев Георгиев – независим член на Съвета на директорите

притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху следните дружества:

- „ЕНЕРГОСТРОЙ 2008” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 200514982, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, "Димитър Хаджикоцев" No 110, бл. 3, ет. 2, ап. 5;

През предходните 5 години Борислав Георгиев е прекратил участията си в следните дружества:

- „ТЕРМОБУЛ” ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 130332657, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Враждебна, ул. „68-ма” №13 – като съдружник в дружеството;
- „ХАПЕКО ПХ” ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121804750, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Овча купел, ул. "Мечево усое" No 1– като съдружник в дружеството;

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международен счетоводен стандарт 24 Свързано лице, се счита за такова, когато:

- a) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:
 - i) Контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
 - ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
 - iii) упражнява общ контрол върху предприятието;
- b) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*) на предприятието;
- c) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 *Дялове в съвместни предприятия*);
- d) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- e) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква a) или d) по-горе;
- f) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква d) или e), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- g) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в този документ, и до датата на изготвянето на документа "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, с изключение на описаните тук.

На 02.10.2007 г. Дружеството е закупило УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № III – 537 по устройствения план на София, заедно с построената в него сграда – „Централна складова база и администрация, собственост на „К-И – Логистикс” ЕООД”, със застроена площ 7609,32 квадратни метра и разгъната застроена площ 11 902, 25 квадратни метра, за сумата от 4 500 000 евро. Заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК е Марин Иванов Маринов – акционер, притежаващ 98 на сто от гласовете в Общото събрание на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и контролиращ същото. Маринов Маринов непряко притежава над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на К-И – Логистикс” ЕООД” и контролира последното чрез контролирания едноличен собственик на капитала на „К-И – Логистикс” ЕООД” - "К-И ИНВЕСТ ХОЛДИНГ" ООД, ЕИК 115825956.

С нотариален акт от 05.10.2007 г. Дружеството е продало имота на „Кавен Орбико” ЕООД (към момента на сключване на сделката Кавен Орбико” ООД) за сумата от 7 200 000 евро. Към момента на продажбата Марин Маринов е бил съдружник в „Кавен

Орбико” ЕООД, притежаващ над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е уведомило Комисията за финасов надзор по надлежния ред и за двете сделки като е представило копия от нотариалните актове в законовоустановения срок.

От учредяването на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е отпускарло заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

20 БАНКА ДЕПОЗИТАР

20.1 Основни данни

Наименование:	„РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ” ЕАД
ЕИК:	831558413
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20
Интернет страница (web-site):	http://www.rbb.bg/bg-BG/
Телефон	+359 (2) 919 85 101
Факс	+359 (2) 943 45 28

20.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД е вписано в Регистъра на търговските дружества с решение на Софийски градски съд от 01.08.1994 г. по фирмено дело 14195/1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 39.

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Решение № 198 от 16 юни 1994 г., актуализиран със Заповед № РД 22-0850 от 07 май 2007 г. на Управителя на БНБ.

20.3 Съществените условия на договора с Банката депозитар

По силата на договор за депозитарни услуги от 14 ноември 2006 г., сключен между „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, да изпълнява срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на Дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които Дружеството има право на притежаване съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждания на Дружеството от негово име и за негова сметка при или по повод обслужване на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА –ДЕПОЗИТАР за пари или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на Дружеството във връзка с инвестиране на активите му, както и за извършване на действия, свързани с ценните книжа, както и предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът е за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за всяка следваща година.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да води банкови сметки за паричните средства на Дружеството в открити на негово име сметки; да осигурява съхранение на налични ценни книжа на Дружеството, които Дружеството може да притежава съгласно закона и Устава; да извършва в рамките на нормативно определените срокове плащания и преводи, произтичащи от договора между Дружеството и БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР по нареждане или за сметка на Дружеството, както и указаните от него действия във връзка с ценните книжа. Банката се задължава да приема и да води по регистър безналични ценни книжа, придобити от Дружеството в съответствие с приложимите нормативни актове.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, всички дължими такси и комисионни съгласно стандартната Тарифа на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено писмено;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- с изтичане на срока на Договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на определения в договора тридесетдневен срок за това;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”, и Българска народна банка.

В случай на прекратяване на този договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

20.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е била заменена.

21 ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА, ОЦЕНИТЕЛ И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е задължено да възложи на едно или повече дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция (чл.18 ал. 2 от ЗДСИЦ).

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.

Към датата на този Регистрационен документ “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има следните обслужващи дружества:

21.1 Обща информация за обслужващите дружества

Функции:	Водене на счетоводната отчетност
Наименование:	„Оптима Одит ” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Г. С. Раковски” № 76;
Номер на вписване:	„Оптима Одит” АД е вписано в Регистъра на търговските с решение на Софийски градски съд от 2001 г. по фирмено дело 8695/2001 г., под парт. № 63880, том 728, стр. 98 Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър в Агенцията по вписванията;
Предмет на дейност:	Външна и вътрешна търговия, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансови, финансово-счетоводни и данъчни консултации, изготвяне на анализи и проекти за заздравяване на финансовото състояние на търговски дружества, консултации по преобразуване и приватизация на юридически лица, маркетинг, лизинг, реклама, търговско представителство, посредничество и комисионерство на български и чуждестранни физически и юридически лица и всякакви други дейности и услуги, които не са забранени от закона
БУЛСТАТ:	130582707

21.2 Професионален опит на обслужващите дружества

„ОПТИМА ОДИТ” АД

“Оптима Одит” АД е регистрирано през 2001 г. и предлага финансови услуги, финансово-счетоводни и данъчни консултации, изготвяне на анализи и проекти за заздравяване на финансовото състояние на търговски дружества, консултации по преобразуване и приватизация на юридически лица, търговско представителство, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

“Оптима Одит” АД обединява икономисти, одитори и информационни специалисти с богат професионален опит:

- Û Владимир Георгиев – богат опит в областта на финансите и банкирането. Работил е като: Началник отдел “Правно обслужване”, управление “Банков надзор”, Българска народна банка; „Сибанк” АД, „Инвестбанк” АД, в момента синдик на “Международна банка за търговия и развитие” АД (в несъстоятелност).
- Û Дафин Средков - Дипломиран експерт счетоводител – диплома № 518/2000г.; USAID – Сертификат по Вътрешен одит; “Управление на проекти по международни стандарти”; “Стратегически мениджмънт”; “Математически и статистически методи в управлението на инвестициите”; Международен Банков Институт – “Финансов анализ на банка; “Публично предлагане на ценни книжа”; “Анализ и управление на портфейл от облигации”.
- Û Стела Апостолова има висше образование, магистър „Счетоводство и одит” от СА „Д.А.Ценов”, Свищов, от 2005 г. е счетоводител, тя е служителят, който работи по счетоводното обслужване на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и още над 10 дружества.

Специалисти от екипа на “Оптима Одит” АД са участвали в разработването и развитието на новото българско банково, счетоводно и одиторско законодателство. Отделни специалисти от екипа са участвали активно в множество приватизационни проекти: к.к. “Албена”, “Елкабел” АД, к.к. “Ривиера”, к.к. Златни пясъци, к.к. Боровец, к.к. Пампорово, ОЦК, Бентонит, Катекс и др. Съвместно със специалисти от “Делойт и Туш”, членове от екипа са консултирали Агенция за приватизация по повод раздържавяването на ВПК, ВЕЦ. „ОПТИМА ОДИТ” АД има 8 годишна история. Към момента осъществява пълно счетоводно обслужване на над 40 дружества.

Възможностите на „ОПТИМА ОДИТ” АД да осъществява дейностите, възложени му по договор от “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява, и техния богат опит в счетоводното обслужване и проекти, свързани с недвижими имоти.

21.3 Съществени условия по договорите с обслужваните дружества

„ОПТИМА ОДИТ” АД

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 27.11.2006 г., „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „ОПТИМА ОДИТ” АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да осъществява следните услуги:

- водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на емитента;

- при поискване предоставяне на финансови консултации във връзка с инвестиционната дейност на емитента;
- проучване и анализ на пазара на недвижимите имоти и в частност този на незастроени терени и земеделска земя;
- посредничество при придобиване на недвижими имоти;
- посредничество при сключване на договори с арендатори на притежавани земеделски земи.

По силата на горепосочения договор конкретното възнаграждение на обслужващото дружество е в размер на 500 (петстотин) лева на месец без включен ДДС.

Договорът е сключен за срок от една година, като срокът му се продължава всяка година, ако никоя от страните не изрази изрично желание за прекратяването му.

Договорът се прекратява:

- с изтичане на срока му;
- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните;
- при отнемане на лиценза на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ от Комисията за финансов надзор;
- едностранно, с 3-дневно писмено предизвестие от изправната страна, при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор;
- при отказ от Договора от страна на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“, ако обслужващото дружество престане да отговаря на условията, предвидени в закона или в устава и проспекта за публично предлагане.

21.4 Замяна на обслужващи дружества

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ не е заменяло съществуващите обслужващи дружества.

21.5 Оценител на недвижимите имоти

От учредяването на дружеството до момента на изготвяне на този регистрационен документ „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ е осъществявало своята инвестиционна програма, спазвайки изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ, като при закупуване или продажба на недвижими имоти е възлагало оценката на последните на лицензирани оценители на недвижими имоти.

При закупуване на имотите, подробно описани в т. 8 по-горе оценката е извършвана от лицензираните оценители, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦ за безпристрастност и професионална квалификация. Дружеството е ползвало услугите на оценителите Маргарита Димитрова, Димитър Желев Димитров и Жулиета Страшимирова Господинова. Услугите на Маргарита Димитрова са ползвани само за имота в с. Орляк, който е продаден от Дружеството и в бъдеще „Пълдин Лайън Груп“ АДСИЦ ще ползва услугите на Димитър Димитров и/или Жулиета Господинова. Имотите притежавани от дружеството към момента на изготвяне на този проспект (имотите в с. Варвара и с.

Свети Никола вж. т. 8 по–горе) са оценявани от Димитър Димитров и Жулиета Господинова.

Димитър Желев Димитров

Функции: Оценител; **Служебен адрес:** гр. Пловдив, ж.к. “Тракия” бл. 286, вх. А, ет. 8, ап. 22; **Образование:** Висше образование, магистърска степен по „Организация проектиране и обработка на икономическа информация”, ВИИ, гр. София; **Професионален опит:** В периода от 1993г. до този момент развива дейност като оценител и притежава съответните лицензи за оценител на машини и съоръжения, на недвижими имоти, земеделски земи и подобренията върху тях. Допълнителна квалификация придобива от участието си в технически експертизи на машини, сгради, съоръжения и терени, консултации, свързани с провеждане на търгове, конкурси за недвижими имоти и цели предприятия, както и изготвянето на инвестиционни проекти и оценка капитала на фирми. Основните области, в които Димитър Димитров извършва оценки, са енергетика, строителство, горско стопанство, машиностроене, текстилна промишленост, търговия, транспорт, земеделие, хранително-вкусова промишленост и други. Сред тях се откроява работата му за редица институции и министерства като Министерство на околната среда и водите- “Басейнова Дирекция- Пловдив”, “Басейнова Дирекция- Плевен”, “Басейнова Дирекция- Варна” и “Басейнова Дирекция- Благоевград”, както и Националната агенция по приходи, Агенция по вписвания, Националната следствена служба, Агенция за държавни вземания, община Пловдив, Смолян, областните съвети на Кърджали, Стара Загора, Пловдив, както и други агенции, институти и т.н. Сред специфичните услуги, предлагани от лицето, спада и оценяването при банково кредитиране и представяне на обезпечение, както и, но не само оценките на инвестиционни проекти. Димитър Димитров е управител на „ДД Експерт” ЕООД, гр. Пловдив.

Жулиета Страшимирова Господинова

Функции: Оценител; **Служебен адрес:** гр. София, ж.к. “Дървеница” бл. 2, вх. Г, ет. 2, ап. 71; **Образование:** Висше образование, специалност “икономика на строителството” и “икономика на промишлеността” и следдипломна квалификация в областта “икономика на труда”, ВИНС, гр. Варна; **Професионален опит:** В периода от 1993г. до този момент развива дейност като оценител и притежава съответните лицензи за оценител на цели предприятия, на недвижими имоти, земеделски земи и подобренията върху тях, както и редица чуждестранни квалификации, сред които Zertifikat Wertermittlung von Grund/ Boden und Bauten aus Euroeonomi от Института в Щудград, Certificate of Campletion of Business Valution от Чапманския университет, Калифорния. Допълнителна квалификация придобива от участието си в технически експертизи на сгради, съоръжения и терени, консултации, свързани с провеждане на търгове, конкурси за недвижими имоти и цели предприятия, както и изготвянето на инвестиционни проекти и оценка капитала на фирми. Основните области, в които Жулиета Господинова извършва оценки, са енергетика, строителство, горско стопанство, машиностроене, текстилна промишленост, търговия, транспорт, земеделие, хранително-вкусова промишленост и други. Сред тях се откроява работата ѝ за редица предприятия, фирми, финансови институции, банки и други като Първа Инвестиционна Банка, Обединена Българска Банка, ТБ “Биохим”, Пощенска банка, Пощенска банка

“Електроразпределение София- област” АД, застрахователно дружество “Алианц България”, “Алианц България Живот”, Интерамерикан, пенсионно- осигурително дружество “Алианц България” и редица други. Сред работа, осъществявана за държавни институции, спада и оценяването ѝ за Министерство на околната среда, на културата, образованието, Софийска Следствена Служба, Агенция по вписвания, Национална Агенция по приходите, община София, Пловдив, Русе, Смолян, както и за областните съвети на Пловдив, Стара Загора, Кърджали и други държавни институции. Жулиета Господинова е управител на „Акаунт Корект 1” ЕООД, гр. София.

22 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

22.1 Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 2007 - 2009 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Финансовите отчети на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ са изготвени съгласно МСС и МСФО.

22.2 Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

22.3 Одитирана историческа годишна финансова информация

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана.

22.4 Междинна и друга финансова информация

Неодитираните междинни финансови отчети от към 30.09.2009 г. и 30.09.2010 г., съдържащ баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Отчетът е изготвен съгласно МСС и МСФО.

22.5 Политика по отношение на дивидентите

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденти е забранено. 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 годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с 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.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. При начисляване на дивиденти Дружеството удържа данък съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане. (вж. Документа за предлаганите ценни книжа).

Дивидентът за 2007 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 19.04.2008 г., и е изплатен на акционерите на два пъти съответно на 12.05.2008 г и на 13.06.2008 г.

Дивидентът за 2008 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 18.03.2009 г., и е изплатен на акционерите на 02.04.2009 г

22.6 Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма решения или искане за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ. “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е страна и не е било страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и не му е известно наличието на образувани или вероятност за такива производства, които могат да имат или са имали или могли да имат съществено влияние върху дружеството, финансовото му състояние или рентабилност.

22.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на изготвяне на финансовия отчет към 30.09.2010 г. В допълнение следва да се отчете, че Дружеството е сключило на 19.10.2010 г. договор за наем на недвижимия имот в с. Свети Никола за срок от две стопански години, като наемната цена е 30 лева на декар на стопанска година.

23 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

23.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:	Капиталът на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас.
Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени	Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.
Номиналната стойност на акция:	Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.
Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:	Няма промяна в броя на емитираните акции от началото на 2010 г. до момента.
Акции, които не представляват капитал:	Дружеството не е емитирало подобни акции.
Брой, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента:	Дружеството не притежава собствени акции.
Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка:	Към настоящия момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.
Информация за и условията на всякакви права за придобиване и или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала:	Единственото начинание за увеличаване на капитала е това, за което е изготвен този проспект и няма други права за придобиване или задължения за емитиране, или начинание за увеличаване на капитала.
Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции:	Нито едно лице не притежава опции върху капитала на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.
История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви	Учредителният капитал на дружеството е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева.

промени за периода, обхванат от историческата финансова информация: С решение № 2 на СГС от 18.04.2007 г. по фирменото дело на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ е вписано увеличение на капитала на дружеството до размер от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, след успешно проведено задължително първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 13 от ЗДСИЦ.

23.2 Устав

Уставът на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 18 октомври 2006 г. Уставът на дружеството е изменен от Общото събрание на акционерите на Дружеството, провеждани на 02 февруари 2007 г., 14 април 2007 г., 29 юни 2007 г. и 30 юни 2010 г.

Актуален Устав на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – www.brra.bg.

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав и приложимите императивни законови разпоредби.

23.2.1 Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

Съгласно чл. 5 от Устава, “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Целите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ съвпадат с предмета му на дейност, определен в чл. 7 от устава на Дружеството и се постигат чрез неговото изпълнение. (вж. чл. 7 от Устава).

23.2.2 Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.

Съгласно чл. 32 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица, като една трета от тях са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на ЗДСИЦ и чл. 33 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите е избран от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Към момента членовете на управителния орган изпълняват първоначалния си 3-годишен мандат, срокът на който следва да бъде удължен на следващото Общо събрание на Дружеството. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото

събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 35 и чл. 36 от Устава.

Съгласно чл. 37 от Устава Съветът на директорите заседава най-малко веднъж на три месеца, в случай че поне половината от членовете му присъстват лично или са представлявани. Предвидена е възможност за вземане на неприсъствено решение при условията на чл. 37, ал. 7 от Устава.

В чл. 38 от Устава са уредени кворума и мнозинствата при заседания и вземане на решение от Съвета на директорите.

Чл. 39 от Устава урежда максималния размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в размер до 10 минимални работни заплати за страната, а за Изпълнителният директор до 15 минимални работни заплати.

Чл. 40 от Устава урежда отговорността и гаранцията давана от членовете на Съвета на директорите.

За подробна информация относно Съвета на директорите вж. Раздел II от Устава.

23.2.3 Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация на съответните сделки в ЦД. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност, право да запише съответстваща на дела му част от капитала на всяка последваща емисия, издавана от дружеството, както и право да получава информация за воденето на дружествените дела. Емитираните към момента акции, както и акциите, които ще бъдат емитирани с това увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Дружеството може да издава по реда на чл. 11 от Устава и привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): с гарантиран или допълнителен дивидент. Тези акции могат да са без право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание на акционерите или право на допълнителен ликвидационен дял.

Право на глас. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание.

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

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава. Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно общото събрание на акционерите, провеждано до края на първото полугодие на всяка календарна година. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето 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 в полза на Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания или допълнителен дивидент по привилегированите акции, (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на привилегировани акции. Гарантираният или допълнителен дивидент по привилегированите акции 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. В случай че дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти.

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

Предимства на акционерите. При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

23.2.4 Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на

държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите. Съгласно действащото законодателство отпадане или ограничаване на привилегиите по привилегировани акции, както е изложено по-горе в т. 23.2.3 е възможно.

23.2.5 Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

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. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание. Не по-късно от 30 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до провеждане на общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които притежават 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. 118 от ЗППЦК във връзка с чл. 223а от ТЗ.

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 участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, което трябва да отговаря на изискванията на чл. 23 от Устава и действащото законодателство. Упълномощаването съгласно чл. 23, ал. 3 от Устава може да бъде извършено и чрез електронни средства. В съответствие с изискванията на ЗППЦК и с цел улесняване на акционерите при упълномощаване за представляване на Общо събрание, Съветът на директорите на Дружеството е приело правила за гласуване, които предвиждат редът и условията за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Правилата за гласуване са публикувани на електронния сайт на Дружеството <http://plgbg.com>.

Устава в чл. 23, ал. 4 предвижда възможност акционерите да упражнят правото си на глас и чрез кореспонденция. При гласуване чрез кореспонденция, вотът на акционера трябва да е получен по пощата, включително по електронната поща, или по куриер не по-късно от два дни преди деня, в който се провежда Общото събрание. В този случай притежаваните от акционера акции се вземат предвид при определяне на кворума, а начинът на гласуване се отбелязва в протокола от Общото събрание

Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, при условие, че акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на съответното Общо събрание. В случай, че член на Съвета на директорите е законен представител на акционер, той гласува в Общото събрание без ограничението по предходното изречение.

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

23.2.6 Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

В Устава на "ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за освобождаване на членове на Съвета на директорите преди изтичането на мандата им. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията на члена на Съвета на директорите или доброволната му оставка.

23.2.7 Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- Û в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- Û правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- Û акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- Û акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да

упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- Û е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- Û не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- Û за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- Û за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- Û за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

23.2.8 Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

В Устава на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 35, ал. 5 от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от 18.10.2006 г. (датата на ОСА, на която е прието овластяването), Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

23.2.9 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ се прекратява:

- Û по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;
- Û при отнемане на лиценза от КФН;
- Û при обявяването му в несъстоятелност;
- Û в други, предвидени в закона случаи;

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

24 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност, от момента на учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ.

25 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В този документ не е включена информация, изготвена от експерти, включително и по искане на емитента. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

26 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

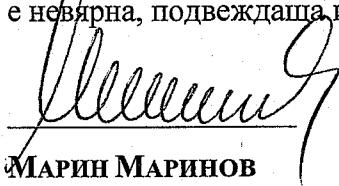
Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, оценки, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента: адрес: град София, район Лозенец, бул. „Никола Й. Вапцаров” № 25; телефон: (+359 2) 402 45 02; факс: (+359 2) 402 45 09; лице за контакт: Надя Събева.
- офиса на ИП „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД: адрес: град София, ул. „Енос” № 2, ет. 4; телефон: (+359 2) 810 64 00; лице за контакт: Георги Койнов.

27 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

“ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



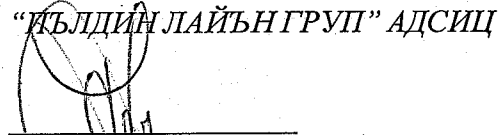
МАРИН МАРИНОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ



НАДЯ СЪБЕВА

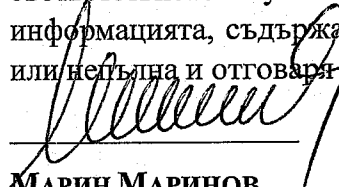
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ



БОРИСЛАВ ГЕОРГИЕВ

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на изготвили този Регистрационен документ с подписа си декларират, че при изготвянето му, са положили необходимата грижа за съответствието му с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



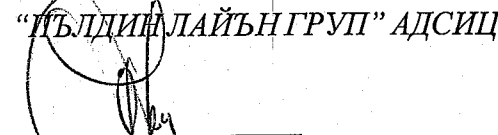
МАРИН МАРИНОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ



НАДЯ СЪБЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ

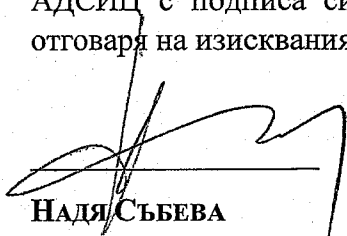


БОРИСЛАВ ГЕОРГИЕВ

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Долуподписаното лице в качеството му на представляващ „Пълдин Лайън Груп” АДСИЦ с подписа си, положен на тук декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.



Надя СЪБЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ