

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

6 5 0 0 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И А К Ц И И С П Р А В О Н А Г Л А С

	За една акция	За цялата емисия
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	1.00 лв.	650 000.00 лв.
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	3.60 лв.	2 340 000.00 лв.
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	0.00338 лв.	2 200 лв.
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	0.0134 лв.	8 715 лв.
НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	3.5865 лв.	2 331 285 лв.

ДАТА: 29 ноември 2010 г.

ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, адрес: гр. София, ул. „Енос” 2, ет. 4
(седалище и адрес на управление на инвестиционния посредник, обслужващ
публичното предлагане)

Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, които са неразделна част от Проспекта. Резюмето може да не съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. Препоръчва се на всеки, който проявява интерес към предлаганите акции, да се запознае внимателно с целия Проспект, включително с това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, преди да вземе решение за инвестиране. За всеки инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуване на съдебно производство, в случай на предявен от негова страна иск относно съдържанието на Проспекта. Лицата, които са изготвили резюмето носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за първично публично предлагане на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, 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 този Прспект информация.

Членовете на Съвета на Директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Прспекта за първично публично предлагане. Съставителите на годишните финансови отчети 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.

Съдържание:

1	Управителни органи на Дружеството. Основни партньори.....	5
1.1	Съвет на Директорите и ръководни служители	5
1.2	Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти	5
1.3	Одитори на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ	5
1.4	Отговорност за изготвянето на проспекта	6
2	Статистически данни за предлагането и срок. Систематизирана Финансова информация	7
2.1	Статистически данни за предлагането и срок	7
2.1.1	Статистически данни за предлагането	7
2.1.2	Срок	7
2.2	Систематизирана финансова информация.....	7
2.3	Капитализация и задлъжнялост.....	8
2.4	Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него	9
2.5	Рискови фактори.....	9
2.5.1	Рискове, свързани с инвестирането в акции	10
2.5.2	Общи (системни) рискове	10
2.5.3	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	10
2.5.4	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	10
3	Информация за Дружеството.....	11
3.1	Историческа справка и развитие на емитента	11
3.2	Преглед на дейността на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ	12
4	Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи	13
4.1	Развойна дейност, патенти, лицензии и други	13
4.2	Основни тенденции	13
4.2.1	Пазар на недвижими имоти.....	14
4.2.2	Жилищни имоти.....	15
4.2.3	Ваканционни имоти	17
4.2.4	Офис площи.....	18
4.2.5	Търговски площи	20
4.2.6	Индустриални и логистични площи	22
4.2.7	Земеделска земя	23
5	основна информация за съвета на директорите и Висши ръководители.....	25
5.1	Съвет на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ	25
5.2	Висши ръководители на Дружеството	26
6	Информация за акционерите със значително участие и за сделките със свързани лица.....	27
6.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента.....	27
6.2	Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК.....	27
6.3	Сделки със свързани лица.....	27

7	Финансова информация	29
7.1	Финансово състояние.....	29
7.2	Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета	30
8	Информация за публичното предлагане и допускане до търговия	31
8.1	Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код).....	31
8.2	Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок	31
8.2.1	Условия, на които се подчинява предлагането	31
8.2.2	Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка	32
8.2.3	Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане	32
8.3	План за разпределение на ценните книжа	33
8.4	Пазари.....	34
8.5	Притежатели на ценни книжа – продавачи	34
8.6	Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия.....	34
8.7	Разводняване стойността на акциите	35
9	допълнителна информация	37
9.1	Данни за акционерния капитал на на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ	37
9.2	Информация за Устава „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ	37

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с инвестирането в акции, са разгледани в т. 4 от Регистрационния документ.

1 УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

1.1 Съвет на Директорите и ръководни служители

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ 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” АД СИЦ се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

- **Марин Иванов Маринов** – председател на Съвета на директорите
- **Надя Стефанова Събева** – изпълнителен директор
- **Борислав Георгиев Георгиев** – независим член

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ се представлява от Изпълнителния директор **Надя Събева**.

Към датата на съставяне на този документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ е назначил Мария Ботовска за Директор за връзки с инвеститорите.

1.2 Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти

Банката-депозитар на Дружеството е „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД със седалище гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20. За допълнителна информация вж. т. 20 от Регистрационния документ.

Първичното публично предлагане на акциите на Дружеството се обслужва от инвестиционен посредник ИП „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД със седалище и адрес на управление: град София, ул. „Енос” № 2, ет. 4.

Основни оценители на недвижимите имоти са Димитър Димитров и Жулиета Господинова. За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

1.3 Одитори на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 30 юни 2009 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2010 г. е избран 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.

Воденето на счетоводната отчетност е възложено на „Оптимал Одит” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Г. С. Раковски” № 76. За допълнителна

информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта

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.

Членовете на Съвета на директорите на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ 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 документа, 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 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 Тотева – 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 СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

2.1 Статистически данни за предлагането и срок

2.1.1 Статистически данни за предлагането

Общ брой предлагани акции:	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.
Номинална стойност:	1.00 лв. (един лев)
Емисионна стойност:	3.60 лв. (три лева и шестдесет стотинки)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 650 000 броя права. Срещу едно право може да бъде записана една акция от увеличението на капитала на Дружеството.

2.1.2 Срок.

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ в „Държавен вестник“ и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник“ (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

2.2 Систематизирана 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)	-	-

Акционерният капитал на Дружеството е 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева и е разпределен в 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) обикновени безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

2.3 Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството в периода 2007 – 2009 г. Данните са от годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г., 31.12.2009 г. и междинния неаудитиран финансов отчет към 30.09.2010 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ЗА КАПИТАЛИЗАЦИЯТА И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТТА

Показатели	2007 г. в хил. лв.	2008 г. в хил. лв.	2009 г. в хил. лв.	30.09.2010 г. в хил. лв.
Собствен капитал	5986	1685	1101	1022
Основен капитал	650	650	650	650
Резерви	200	714	714	714
Финансов резултат	-11	-11	22	-79
Общо задължения*	3	2028	2233	2241
Коефициент на финансова автономност (1/5)	1995.33	0.84	0.5	0.45
Коефициент на задлъжнялост	0.0006	1.21	2.02	2.19

(5/1)				
-------	--	--	--	--

Емитентът няма гарантирани, обезпечени, негарантирани и необезпечени задължения, както и няма косвени и условни задължения.

Подробна информация за ползваните от Дружеството заемни средства за периода - от неговото учредяване до настоящия момент е представена в Регистрационния документ в точка 10.1 „Информация за капиталовите ресурси на Емитента”.

2.4 Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него

В резултат на финансовата криза се наблюдава относителен спад в цената на недвижимите имоти и особено на земеделската земя и на тези имоти свързани с развитие на един от най-динамичните доскоро сегменти на пазара на имоти - изграждането и предлагането на ваканционни имоти. Дружеството очаква тази пазарна ситуация на относително ниски цени на парцели да продължи през идните две години. Същевременно Дружеството притежава два изключително атрактивни имота, (имота в с. Свети Никола е един от най-големите незастроени урегулирани поземлени имота на българското Черноморие), които при продажбата им след излизане от кризата биха донесли добра доходност на акционерите. Също така следва да се отбележи, че Дружеството вече е изплатило на акционерите си дивидент за 2007 и 2008 г. общо в размер на 4 931 хил. лв.

При записване и плащане на всички предложени акции очакваните приходи от емисията ще бъдат в размер 2 340 000 лева, но следва да се отбележи, че предлагането ще бъде успешно и при записване и плащане дори на една акция.

Дружеството предвижда набраните средства от увеличението на капитала да се ползват основно за погасяване или намаляване дълга на Дружеството по емисията облигации. Като според конкретната обстановка на пазарите на дългов ресурс и в зависимост от периода необходим за реализиране на евентуални нови инвестиции, биха могли да настъпят обстоятелства, при които с цел оптимизация на инвестиционната политика, Дружеството да използва постъпленията от тази емисия за закупуването на земеделски земи и терени и промяна на предназначението и въвеждане в регулация на притежаваните имоти (имота в с. Варвара, местност „Добри дол”, информация за който е предоставена в т. 8 от Регистрационния документ).

2.5 Рискови фактори

Инвестирането в издадените от „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава

„Рискови фактори” (т. 4 от Регистрационен документ, и т. 2 Документ за предлаганите ценни книж.).

2.5.1 Рискове, свързани с инвестирането в акции

- Û Ценови риск
- Û Риск от волатилност.
- Û Ликвиден риск.
- Û Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите)

2.5.2 Общи (системни) рискове

- Û Инфлационен риск.
- Û Валутен риск.
- Û Липса на гаранция за изплащане на дивидент.

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

- Û Рискове от неблагоприятна промяна в общите икономически условия и забавяне на икономическия растеж;
- Û Рискове, свързани със състоянието на пазара на недвижими имоти – повишена конкуренция, неблагоприятни промени на ценовите равнища, регулаторни ограничения и др.;
- Û Рискове, свързани с управлението на недвижимите имоти;
- Û Общи рискове, свързани с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- Û Рискове, при забава при продажба на изградените имоти или реализиране на инвестиционни проекти;
- Û Рискове при използване на дългово финансиране.

2.5.4 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

- Û Зависимост от ключови служители, обслужващи дружества и конфликт на интереси
- Û Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти
- Û Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества.

Специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и инвестициите в недвижими имоти, както и методите за тяхното управление са подробно описани в Регистрационния документ на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, раздел Рискови фактори.

3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

3.1 Историческа справка и развитие на емитента

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Под „секюритизиране на недвижими имоти” следва да се разбира, че Дружеството придобива недвижими имоти със средствата, които е набрало от своите инвеститори чрез издаване на ценни книжа.

Наименованието на Дружеството е „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ (което се изписва на латиница “Pyldin Lion Group” ADSIC). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента

“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.

Дружеството има седалище и адрес на управление в 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>.

„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.

„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.

От учредяването си до до датата на изготвяне на този 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 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.

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.

3.2 Преглед на дейността на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

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 Рискнови фактори, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите).

“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 от Регистрационния документ.

4 РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1 Развойна дейност, патенти, лицензии и други

„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 2007г.

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.

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.

4.2 Основни тенденции

За подробна информация относно тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и източниците на ползвана информация вж. т. 12 от Регистрационния документ.

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.

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

4.2.1 Пазар на недвижими имоти

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

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

недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране започна да довежда до пренасищане 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 понижаване 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 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.

4.2.2 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.

² www.bnb.bg

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 оферирана цена.³

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 стабилизират и увеличават. На пазара обаче се вижда и поведение в другата крайност - част от клиентите с по-голяма кредитна задължнялост 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.

4.2.3 *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

³ www.colliers.bg

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

4.2.4 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

⁴ www.stroitelstvomoti.com

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 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.

4.2.5 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

⁵ www.eltaconsult.com

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.

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 „дюдилджънс“ 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.

4.2.6 *Индустриални 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. износът 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

4.2.7 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

⁶ www.forton.bg

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 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 др.⁷

⁷ www.bulgarianproperties.com/bg

5 ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИ РЪКОВОДИТЕЛИ

5.1 Съвет на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Към настоящия момент в Съвет на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ включва следните членове:

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. 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 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.

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.

5.2 Висши ръководители на Дружеството

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

В допълнение следва да се има предвид, че 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 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 Регистрационния документ.

6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

6.1 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.

6.2 Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК

Към датата на този документ, акционери, които 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 %

На Дружеството не са известни други лица (извън посочените лица, притежаващи права на глас по акции, прехвърлени от тях с договори за репо), които да притежават непряко участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК.

6.3 Сделки със свързани лица

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 финансов надзор по надлежния ред и за двете сделки като е представило копия от нотариалните актове в законоустановения 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 отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

7 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1 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 3. 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 4. 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

7.2 Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета

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.

8 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

8.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)

Вид и клас на предлаганите ценни книжа:	обикновени безналични поименни акции с право на глас. Предлаганите акции са от същия клас и предоставят същите права, както вече издадените от Дружеството акции. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев.
Брой предлагани ценни книжа:	650 000 (шестотин и петдесет хиляди) обикновени акции.
Форма на ценните книжа:	Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ, са безналични.
Лице, водещо книгата на акционерите:	книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар” АД, гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4, тел. (+359 2) 939 1970 и (+359 2) 939 1992; интернет адрес: www.csd-bg.bg . Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.
ISIN код:	Към този момент Дружеството има регистриран капитал 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции. Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100102067.
Валута на емисията:	български лева (BGN)

8.2 Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок

8.2.1 Условия, на които се подчинява предлагането

Тази емисия ценни книжа се предлага от „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ въз основа Решение на Съвета на директорите на Дружеството 15 ноември 2010 г, прието на основание чл. 35, ал. 4 от Устава на Дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството се издават „права”, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК придобиват права за участие в увеличаването на капитала с тази емисия акции. Броят на правата е

равен на дела в капитала на всеки от акционерите към изтичане на посочения в предходното изречение срок.

Съветът на директорите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН.

8.2.2 Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка

Общ брой предлагани акции:	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.
Номинална стойност:	1.00 лв. (един лев)
Емисионна стойност:	3.60 лв. (три лева и шестдесет стотинки)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 650 000 броя права. Срещу едно право може да бъде записана една акция от увеличението на капитала на Дружеството.

8.2.3 Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане

Начало на публичното предлагане: За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АД СИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация.

Краен срок на публичното предлагане: Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:	на или около 22.02.2011 г.
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около 30.02.2011 г.

Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около 14.03.2011 г.
Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около 07.04.2011 г.
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около 18.04.2011 г.
Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар” АД:	на или около 01.05.2011 г.
Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	на или около 15.05.2011 г.
Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София” АД:	на или около 23.05.2011 г.

Посочените по-горе дати са определени въз основа на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат в рамките на нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна в началната дата на предлагането (датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник” и публикуването му във в-к „Дневник”) поради забава на съответните публикации, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, регистрацията в „Централен депозитар” АД, вписването на емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЦК акциите от настоящата емисия се считат за издадени от регистрацията им в „Централен депозитар” АД, която съгласно очаквания график на предлагането ще се осъществи на или около 01.05.2011 г., като за определяне на точната дата следва да се имат предвид и направените по-горе допускания.

8.3 План за разпределение на ценните книжа

Досегашните акционери на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК). Всички останали инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 3,60 лв. (три лева и шестдесет стотинки) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или

притежавани права. Решението за увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ. Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

8.4 Пазари

След приключване на публичното предлагане, в съответствие с изискванията на закона, в 7- дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече ще е допусната търговията с акции на Дружеството (Неофициалния пазар на БФБ).

8.5 Притежатели на ценни книжа – продавачи

Няма данни дали и колко лица (физически и/или юридически) от съществуващите към момента акционери ще продадат или съответно няма да упражнят права за записване на новите акции, обект на настоящия Документ за предлаганите акции.

Доколкото публичното дружество разполага с такава информация, не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции

8.6 Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия

Съгласно договора за осъществяване на настоящото увеличение на капитала на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ с ИП “Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, възнаграждението на инвестиционния посредник се определя в размер на 2 200 лева.

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ и са пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ – София” АД.

ТАБЛИЦА 5. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

Разход	в лева
1. Обнародване на съобщението за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогноза)	180
2. Публикуване на съобщението за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогноза)	700
3. Такса за потвърждаване на проспект за увеличаване на капитала от КФН	2 740

4. Възнаграждение на инвестиционния посредник (прогноза)	2 200
5. Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	60
6. Депозиране на правата в Централен депозитар	1 026
7. Такса за присвояване ISIN код за емисията права	72
8. Изготвяне на справка за лица упражнили/неупражнили ПРАВА при увеличение капитала на емитент	51
9. Депозиране на акциите в Централен депозитар	1 026
10. Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	60
11. Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	600
ОБЩО РАЗХОДИ	8 715

ТАБЛИЦА 6. ОЧАКВАНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ

	за една акция	общо за емисията
Емисионна стойност	3.60 лв.	2 340 000.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.00338 лв.	2 200 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0134 лв.	8 715 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	3.5865 лв.	2 331 285 лв.

8.7 Разводняване стойността на акциите

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по – ниска от балансовата стойност”.

Показател	30.09.2010
Обща сума на активите /хил.лв./	3 263
Общо задължения /хил.лв./	2 241
Балансова стойност на нетните активи /хил.лв./	1 022
Брой на акциите в обращение /хил.бр./	650
Балансова стойност на една акция /лв./	1.57

Балансовата стойност на една акция на Дружеството на неконсолидирана база към 30.09.2010 г. е в размер на 1.57 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 3.60 лева. Следователно при настоящото увеличение на капитала на Дружеството, съгласно разпоредбите на §1, т. 8 от Наредба № 2, не се наблюдава разводняване стойността на акциите.

9 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

9.1 Данни за акционерния капитал на на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

Брой на емитираните акции:	Капиталът на „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ е в размер на 650 000 (шестотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестотин 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.
История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от историческата финансова информация:	От учредяването на “ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ до датата на изготвяне на този 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.

9.2 Информация за Устава „ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП” АДСИЦ

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.brga.bg.

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

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 т. 5 от устава на Дружеството и се постигат чрез неговото изпълнение. (вж. чл. 7 от Устава).

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

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

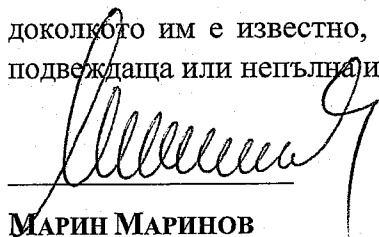
един глас в Общото събрание на акционерите или право на допълнителен ликвидационен дял.

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;

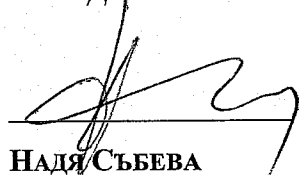
За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

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



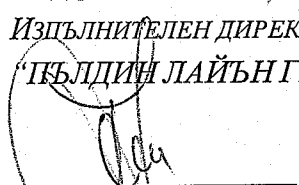
МАРИН МАРИНОВ

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



НАДЯ СЪБЕВА

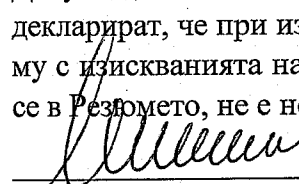
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ



БОРИСЛАВ ГЕОРГИЕВ

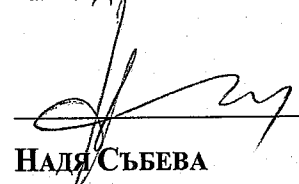
ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
"ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП" АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на изготвили това Резюме 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 Резюмето, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



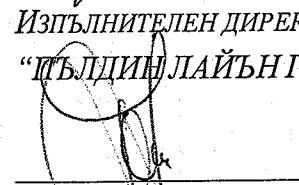
МАРИН МАРИНОВ

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 Резюмето отговаря на изискванията на закона.



НАДЯ СЪБЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА

„ПЪЛДИН ЛАЙЪН ГРУП“ АДСИЦ