



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„Банка ДСК” ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН РЕШЕНИЕ НА КФН № - / . .2011 г.	

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ПИ АР СИ” АДСИЦ, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С „ПИ АР СИ” АДСИЦ И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ ВНИМАТЕЛНО С ВСИЧКИ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ИНВЕСТИРАТ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № КФН № ___ - / __ . __ .2011 г., НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО, ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ, ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ. СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ ОТГОВАРЯТ СОЛИДАРНО С ЛИЦАТА ПО ПРЕДХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ, А РЕГИСТРИРАНИЯТ ОДИТОР – ЗА ВРЕДИТЕ, ПРИЧИНЕНИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ОТ НЕГО ОТЧЕТИ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ.

02.11. 2011 г.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
1. Членове на Съвета на директорите.	7
2. Основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти. Правни консултанти по тази емисия.	7
3. Съставители на финансовите отчети на Емитента.	7
4. Независими одитори на Емитента.	7
5. Лица, отговорни за информацията, предоставена в Регистрационния документ.	8
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	10
1. Систематизирана финансова информация.	10
2. Инвестиционни цели и инвестиционна политика.	11
2.1. Общи ограничения на дейността на Дружеството.	11
2.2. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Критерии, на които трябва да отговарят имотите, в които ще инвестира Дружеството.	12
2.3. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които Дружеството взема инвестиционни решения.	12
3. Придобиване на нови недвижими имоти за секюритизация.	13
4. Информация за придобитите недвижими имоти.	13
4.1. Вид на придобитите недвижими имоти.	15
4.2. Местонахождение на недвижимите имоти.	15
4.3. Описание на придобитите недвижими имоти.	16
4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	18
4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от Дружеството.	19
4.6. Застраховка на недвижимите имоти.	21
4.7. Оценка на недвижимите имоти.	22
4.8. Сравнителна статистическа информация.	24
4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти.	29
4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти.	29
4.11. Инвестиции в процес на изпълнение. Бъдещи инвестиции	29
5. Източници на финансиране.	30
6. Рискови фактори.	32
6.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството.	32
6.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който Дружеството развива дейност.	37
6.3. Систематични (общи) рискове.	38
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.	43
1. Данни за Емитента, историческа справка и развитие.	43
1.1. Наименование на Емитента.	43
1.2. Номер на вписване в Търговския регистър, Единен идентификационен код.	43
1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване.	43

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1.4. Държава, в която Емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон (телефакс) и електронен адрес, законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си.	43
1.5. Информация за важни събития в развитието на Емитента от учредяването му до този момент.	43
1.6. Данни за търгови предложения.	44
1.7. Лиценз.	44
2. Преглед на инвестициите.	44
3. Преглед на дейността.	44
3.1. Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност.	44
3.2. Основни пазари на Емитента.	45
3.3. Степан на зависимост от патенти и лицензии, търговски или финансови договори или нови производствени ресурси.	45
3.4. Данни за конкурентоспособността.	45
4. Организационна структура.	46
4.1. Описание на икономическата група, в която Дружеството участва.	46
4.2. Данни за дъщерните дружества.	46
5. Имущество, производствени единици и оборудване.	46
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.	47
1. Резултати от дейността.	47
1.1. Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството.	47
1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност.	47
1.3. Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на Емитента.	48
2. Ликвидност и капиталови ресурси.	48
2.1. Вътрешни и външни източници на ликвидност.	48
2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци.	49
2.3. Размер на заемите и информация за техния падеж.	50
2.4. Информация за ползваните финансови инструменти.	51
2.5. Ангажименти за капиталови разходи.	51
3. Описание на развойната дейност.	52
4. Основни тенденции.	52
4.1. Информация за основните тенденции на пазара на недвижимите имоти с търговско, административно или жилищно предназначение.	52
4.2. Планове от съществено значение за дейността на Дружеството.	58
5. Информация за разходите на Емитента.	59
5.1. Максимално допустим размер на разходите за управление.	59
5.2. Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на Обслужващото дружество.	59
5.3. Метод за определяне на възнаграждението на регистрираните одитори.	61
5.4. Данни за възнаграждението на Банката депозитар.	61
5.5. Данни за разходите на Дружеството.	62
5.6. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.	63
V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ.	64



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.	66
1. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав.	67
2. Информация за дейността на Съвета на директорите.	76
3. Корпоративно управление.	78
4. Информация по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК.	78
5. Информация за служителите на Емитента.	79
6. Информация за притежаваните акции на Емитента.	79
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.	80
1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 % от акциите с право на глас.	80
2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху дружеството, пряко или непряко.	80
3. Сделки със свързани лица.	80
4. Сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.	81
5. Информация, оповестявана по чл.114б от ЗППЦК.	83
5.1. Информация от членовете на Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ.	83
5.2. Информация от лицата, които пряко или непряко притежават най – малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Пи Ар Си“ АДСИЦ или го контролират.	88
6. Информация относно това дали някой от посочените в този Регистрационен документ експерт или консултант има значителен брой акции на Емитента или негови дъщерни дружества, има икономически интерес в Емитента и/или възнаградението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.	88
VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.	89
1. Банка депозитар.	89
1.1. Данни за банката депозитар.	89
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги.	89
2. Обслужващо дружество.	92
2.1. Данни за Обслужващото дружество.	92
2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално техническата обезпеченост на Обслужващото дружество.	93
2.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си“ АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като Обслужващо дружество.	94
3. Оценители на недвижими имоти.	97
IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.	99
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади.	99
2. Финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г. и към 30.09.2011 г.	99
3. Информация за съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.	101
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди.	101
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството, настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	103
6. Основания за прекратяване на дружеството.	103
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.	104
1. Информация за акционерния капитал.	104
2. Информация от Устава на дружеството.	106



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- | | |
|--|-----|
| 3. Придобиване на нови активи. | 116 |
| 4. Кратко описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна за периода от две години, преди публикуването на документа. | 116 |
| 5. Информация, предоставена от трети лица, изявления и доклади на експерти и декларации за интерес. | 116 |
| 6. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие. | 117 |
| 7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация. | 117 |

ПРИЛОЖЕНИЯ:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Записването на ценни книжа се извършва само след публикуване на потвърден от КФН Проспект (Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме на проспекта) и на съобщение за публично предлагане. Нарушаването на това изискване, както и когато съществена информация в Проспекта се окаже невярна или в Проспекта е укрита съществена информация, дава право на инвеститора в три месечен срок от установяване на съответното обстоятелство, но не по-късно от една година от придобиването на ценните книжа, да иска придобиването да бъде обявено за недействително, освен ако е бил недобросъвестен.

„Пи Ар Си” АДСИЦ (Дружеството) уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на Дружеството и доходът от тях могат да се понижат. Дружеството не гарантира печалби и съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства. Инвестициите в Дружеството не са гарантирани от гаранционен фонд и предишните резултати от дейността му нямат връзка с бъдещите резултати на Дружеството.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Проспекта (Регистрационния документ, Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта), както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа на следните адреси:

- за „Пи Ар Си” АДСИЦ:

гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139

лице за контакти: Нели Денчева Димова – Директор за връзки с инвеститорите

тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525, e-mail: office@prcbg.com;
nellydimova@prcbg.com

- на адреса на управление на инвестиционния посредник „Българо-американска кредитна банка” АД:

гр. София, ул. „Кракра” №16

лица за контакти: Анна Бонева, тел. (02) 9658333, факс: (02) 9445010, e-mail:
aboneva@bacb.bg,

Проспектът (Регистрационният документ, Документът за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта) може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София” АД.

Дружеството предупреждава инвеститорите, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Специфичните за дейността на Дружеството рискови фактори са описани подробно в Раздел II (Основна информация), точка 6 (Рискови фактори), от този Регистрационен документ.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Пи Ар Си” АДСИЦ („Дружеството”) се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена:

1.1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

1.2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите;

1.3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

БАНКА-ДЕПОЗИТАР	
„Банка ДСК” ЕАД	гр. София, ул. „Московска” № 19
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” № 16
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„Пи Ар Ем” ООД	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139
ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	
„Попов и партньори кансалтинг” ООД	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, служебен вх.2, ет.4

Дружеството няма трайни отношения с правни консултанти и инвестиционни посредници.

3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за периода 2007 г. – септември 2011 г. е Светла Цонева Тачева, а от септември 2011 г. съставител на финансовите отчети е Гергана Илиева Илиева - счетоводители които отговарят на изискванията на Закона за счетоводството.

4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.

От регистрацията си през 2007 г. до датата на изготвяне на този регистрационен документ, Дружеството има един и същ одитор, като всяка година Редовното годишно общо събрание на акционерите взема решение за избор на одитор за текущата година. На 30 юни 2011 г. на своето редовно годишно заседание, Общото събрание на акционерите избра за одитор за 2011 г. същото специализирано одиторско



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

предприятие „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94, с адрес за кореспонденция: гр. София 1404, ж. к. „Гоце Делчев“, ул. „ген. Кирил Ботев“, бл. 26 Е, вх. Б, ет. 2, ап. 26. „Одитконсулт - 99“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и е вписано в неговия регистър под № 62 (обн. ДВ бр. 21/20.03.2009 г.). „Одитконсулт - 99“ ООД също така е член на Първа софийска организация на дипломираните експерт-счетоводители.

5. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ПРЕДОСТАВЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, като следните лица са отговорни за информацията, предоставена в регистрационния документ:

Елка Николова Каменова - Цанкова - за икономическата част.
Елина Антонова Дамянова – правен консултант.

С ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА, КАТО ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА

(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАНИТЕ И ИНФОРМАЦИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, СА ВЕРНИ, ПЪЛНИ И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯТ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ.

Също така, членовете на Съвета на директорите на дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на „Пи Ар Си“ АДСИЦ, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него отчети.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК) с подписите си на последната страница на този Регистрационен документ следните лица:

I. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, а именно:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите

И

II. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството Гергана Илиева Илиева

декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

информация е вярна и пълна.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЗК, съставителят на финансовите отчети на Дружеството за периода 2007 г-септември 2011 г. Светла Цонева Тачева декларира, че доколкото ѝ е известно съдържашата се в Проспекта информация от съставените от нея финансови отчети на Дружеството за периода, е вярна и пълна. Декларацията на съставителя е приложена към Проспекта.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЗК, одиторът на Дружеството „Одитконсулт - 99“ ООД, с адрес за кореспонденция: гр. София 1404, ж. к. „Гоце Делчев“, ул. „ген. Кирил Ботев“, бл. 26 Е, вх. Б, ет. 2, ап. 26, декларира, че доколкото му е известно съдържашата се в Проспекта информация от одитираните финансови отчети на Дружеството, е вярна и пълна. Декларацията на одитора е приложена към Проспекта.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Пи Ар Си” АДСИЦ е учредено през месец юни 2007 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 11 юли 2007 г.

Систематизирана финансова информация на годишна база:

	Сума към 31.12.07 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.08 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.09 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.10 г. (в хил. лева)	Сума към 30.09.11 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	0	908	2744	2542	1713
Печалба/загуба от основната дейност	(6)	2054	4296	2722	1198
Нетна печалба/загуба от дейността	(6)	2054	4296	2586	1138
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	(0.09)	3.51	3.67	0.51	0.86
Сума на активите	654	29849	24441	25542	25895
Нетни активи*	644	8348	17768	20089	19704
Акционерен капитал	650	5850	11700	13163	13163
Брой акции	65	585	1170	1316	1316
ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ	0	0.619	1.593	1.203	0.91

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Систематизирана финансова информация за междинни периоди за 2009 г., 2010 г. и 2011 г.:

	Сума към 30.06.09 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.10 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.11 г. (в хил. лева)	Сума към 30.09.09 г. (в хил. лева)	Сума към 30.09.10 г. (в хил. лева)	Сума към 30.09.11 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	1574	1273	1228	2124	1916	1713
Печалба/загуба от основната дейност	1177	995	874	1554	1434	1198
Нетна печалба/загуба от дейността	1118	945	830	1476	1362	1138
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	0.96	0.81	0.63	1.26	1.16	0.86
Сума на активите	24709	24978	25838	23708	24977	25895
Нетни активи*	14650	16899	20963	15027	17338	19704
Акционерен капитал	11700	11700	13163	11700	11700	13163
Брой акции	1170	1170	1316	1170	1170	1316

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Данните са от одитираните годишни финансови отчети за 2007 г., 2008 г., 2009 г. и 2010 г. и от междинните тримесечни неаудитирани финансови отчети за второто и третото тримесечие на 2009 г., 2010 г. и на 2011 г. на Дружеството.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА**

Основната цел на Дружеството е да осигури на своите акционери текуща доходност при запазване на покупателната стойност на вложените средства чрез реализиране на капиталова печалба. Финансовата цел на Дружеството е да осигури възвръщаемост на акционерите в дългосрочен план (над пет години) от не по-малко от основния лихвен процент плюс 300 (триста) базисни пункта, като постигането на посочената цел зависи от вида на вече придобитите от Дружеството имоти и избора на нови имоти за придобиване, очакваната доходност от тях, на методите за финансиране на дейността и на въздействието на рисковите фактори, описани в този Регистрационен документ.

За целта, Дружеството е придобило и ще придобива недвижими имоти, отговарящи на изискванията, описани по-долу в точка 2.2. Приходите от отдаването под наем на придобитите от Дружеството недвижими имоти се използват и ще бъдат използвани за осигуряване на текуща доходност на акционерите. Капиталовата печалба произтича от евентуалното покачване на пазарната цена на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в:

- (а) ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава,
 - (б) банкови депозити,
 - (в) ипотечни облигации – до 10 % (десет на сто) от активите си
- и
- (г) други активи, ако това е допустимо от действащото законодателство.

2.1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството може да извършва: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечава или гарантира задължения на трети лица;
- да получава заеми освен:
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;
 - (б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(в) по банкови кредити за срок не повече от 12 (дванадесет) месеца в размер до 20 % (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите си, които да се използват за изплащане на лихви;

- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % (десет на сто) от капитала си;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10 % (десет на сто) от активите си;
- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.5 от ЗППЦК.

2.2. ИЗИСКВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО. КРИТЕРИИ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ ИМОТИТЕ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО.

Съгласно член 7 от Устава на Дружеството, същото може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху всички видове недвижими имоти при условие, че тези недвижими имоти са на територията на Република България и не са предмет на правен спор. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти на територията на Република България, включително незастроена земя, терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се сгради (жилищни, индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение) и части от сгради, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху недвижими имоти.

Към момента на вземане на решение за придобиването, очакваната доходност от недвижимите имоти трябва да е равна или да надхвърля финансовите цели на Дружеството. Също така, при вземането на решение за придобиване на недвижим имот, Дружеството взема и занапред ще взема предвид влиянието му върху съществуващия портфейл от имоти, включително относителния дял на конкретния вид недвижими имоти в портфейла, географската концентрация, дела на отдадените имоти от този вид под наем. Дружеството също така взема и занапред ще взема предвид извършените строежи, ремонти и подобрения и допълнителните инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на имотите в експлоатация, разходите за застраховане на имотите и оценката на същите.

2.3 ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ.

Инвестиционната цел на Дружеството е да осигури на акционерите си защита на покупателната стойност на инвестираните от тях средства. В тази връзка Дружеството може да инвестира във всякакви видове недвижими имоти, чиито стойности исторически са положително корелирани с инфлацията, в т.ч. незастроена земя, терени за строителство, завършени или новоизграждащи се сгради с всякакво предназначение, както и земеделски земи.

Към датата на този документ няма ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките, на които Дружеството взема инвестиционни решения по отношение на относителния дял на различните видове имоти от общо

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

секюритизираните имоти, както и ограничения по отношения на тяхната географска концентрация.

В настоящия момент Дружеството притежава имотите, описани в точка 4 по-долу.

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

Съгласно Устава на Дружеството, същото може да придобива за секюритизация всякакви нови активи, които отговарят на изискванията, описани в точка 2.2 по-горе в този Регистрационен документ.

Придобиването на нови активи ще се извършва по реда и начина, предвиден в действащото законодателство, включително надлежно прието решение за придобиване на актива от компетентните органи на Дружеството при прилагане на изискванията, заложиени в Устава на Дружеството, ЗДСИЦ и ЗППЦК. Цените, по които Дружеството ще придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи от оценката, направена от един или повече експерти с квалификация и опит в областта на недвижимите имоти, освен при изключителни обстоятелства.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град Сливен, кв. „Промислена зона”, представляващ терен (земя) с площ от 2 472 (две хиляди четиристотин седемдесет и два) кв.м. и сграда с площ от 2 161 (две хиляди сто шестдесет и един) кв.м., с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот.акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.).

На своето редовно годишно заседание, провело се на 25 април 2008 г., Общото събрание на акционерите на Дружеството взе решение за закупуване на недвижими имоти, попадащи в режима на член 114 от ЗППЦК и определи условията по закупуването. Имотите, за които Общото събрание на акционерите взе решение за закупуване, бяха придобити от Дружеството, както следва:

На 18 юли 2008 г., Дружеството закупи два от недвижимите имоти:

I. Самостоятелен обект, представляващ магазин с площ от 527.36 (петстотин двадесет и седем цяло и тридесет и шест стотни) кв.м, находящ се в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 (нот. акт № 132, том I, рег. № 1484, дело 123/2008 г. на Нотариус Елка Тенчева - № 364 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Стара Загора под акт № 181, том XX, д. № 5404/2008 г.);

II. 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 (четири хиляди петстотин тридесет и осем) кв.м., заедно с 15 (петнадесет) на брой самостоятелни обекта от изградената в имота сграда – търговско-административен център с търговско наименование „Аркадия”, представляващи складове, магазини и офиси, с обща площ от 3 957.92 (три хиляди деветстотин петдесет и седем цяло и деветдесет и две стотни) кв.м., находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 (нот. акт № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/2008 г. на Нотариус Катерина Антонова - № 472 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Пловдив под акт № 35, том 64, д. № 15706/2008 г.).

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

На 23 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижимия имот в град София, бул. "Джеймс Баучер" № 51, представляващ магазин с площ от 1 336 (хиляда триста тридесет и шест) кв.м. (нот. акт № 83, том II, рег. № 6641, дело 175/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 19, том СXXXIV).

На 24 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижимия имот в град Благоевград, бул. „Св. Св. Кирил и Методий”, представляващ магазин с площ от 452 (четиристотин петдесет и два) кв.м. и складово помещение към магазина с площ от 112 (сто и дванадесет) кв.м. (нот. акт № 183, том IV, рег. № 13623, дело 735/2008 г. на Нотариус Искра Кутева - № 241 в РНК, вписан в СВ при АП – гр. Благоевград под акт № 80, том VII, д. № 1433/2008 г.).

На 25 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижимите имоти в к.к. Слънчев Бряг, община Несебър, представляващи два магазина с площ от 28.10 (двадесет и осем цяло и десет стотни) кв.м., с включени ид.ч. и 30.21 (тридесет цяло и двадесет и един) кв.м., с включени ид.ч. (нот. акт № 194, том XIX, рег. № 12654, дело 3665/2008 г. на Нотариус Стоян Ангелов - № 208 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Несебър под акт № 130, том XXV, д. № 5699/2008 г.

На 15 август 2008 г., Дружеството закупи други два от недвижимите имота, находящи се в град София:

I. Урегулиран поземлен имот в ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков” № 12, с площ от 5 400 (пет хиляди и четиристотин) кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда, с обща площ от 4 496.32 (четири хиляди четиристотин деветдесет и шест цяло и тридесет и две стотни) кв.м. (нот. акт № 104, том II, рег. № 7090, дело 195/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 36, том СXLIX, д. № 41833/2008 г.);

II. Бизнес сграда, с площ от 4 700 (четири хиляди и седемстотин) кв.м., заедно със съответното право на строеж върху мястото, в което е построена сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе” № 139 (нот. акт № 103, том II, рег. № 7085, дело 194/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 35, том СXLIX, д. № 41831/2008 г.).

На 19 декември 2008 г. Дружеството закупи други два недвижими имота:

I. Масивна Сграда – бивш градски универсален магазин, находяща се в гр. Ловеч, с административен адрес ул. „Търговска” № 45 реално обособена на площ от 6 968.58 кв.м., състояща се от: сутерен, първи етаж/партер и подколонно пространство, втори етаж, трети етаж и тераса, четвърти (тавански) етаж, представляващ УПИ VI (шест), съгласно действащия подробен устройствен план за регулация и застрояване на „Централна градска част”, град Ловеч. Имотът е закупен от собственика „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч.

II. Самостоятелен търговски обект (магазин) – дял II, с площ от 191.55 кв.м., представляващ реална част, образувана след преобразуване (делба) на етаж първи на обект III - търговски център на два етажа - част от търговски комплекс „Ян Палах”, гр. Варна, който самостоятелен обект се състои от търговска зала и склад, заедно с 215.74 кв.м. ид.ч. от урегулирания поземлен имот, в който е построен търговски комплекс „Ян Палах”, представляващ урегулиран поземлен имот VII – 10, целият с площ от 5 830 кв.м. Имотът е закупен от собственика Кооперация Панда, гр. София.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

По-долу е представена информация за придобитите имоти.

Дружеството е учредило ипотечи върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив (УПИ и построената в него сграда) / нот. акт. № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/ 2008 г./ и в град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12 (УПИ и построената в него сграда) / нот. акт. №104, том II, рег. № 7090, дело № 195 от 2008 г. / . Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД (подробна информация за кредита е предоставена в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж” на този Регистрационен документ).

За обезпечаване на кредита са учредени и особени залози върху вземанията на Дружеството по сключени от Обслужващото дружество "Пи Ар Ем" ООД договори за наем с трети лица, касаещи притежаваните от "Пи Ар Си" АДСИЦ недвижими имоти.

4.1. ВИД НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Имотът в град Сливен е с предназначение – за производствен и складов обект.

Останалите имоти, собственост на Дружеството, както и тези, които предстои да бъдат закупени, съгласно съответните решения на Общото събрание на акционерите, са с търговско, в т.ч. складово и офис предназначение.

4.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, КВАДРАТУРА, ВИД И ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. Сливен кв. „Промишлена зона”	2161 кв.м. сграда 2472 кв.м. терен	Производствен и складов обект	Собственост на Дружеството
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4729.19 кв.м. сграда 5400 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
3	Гр. София бул. „Цариградско шосе” № 139	4700 кв.м. – сграда стар корпус 2873.2 кв.м. – сграда нов корпус 2200 кв.м.- терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството е старият корпус на сградата. По отношение на новия корпус от същата сграда и терена, с площ от 2 220 кв.м има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г., и на 24.06.2010 г.) за придобиването им, но

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

				към датата на този Регистрационен документ, тази инвестиция все още не е реализирана поради необходимостта от финализиране на административни процедури за въвеждането в експлоатация на имотите.
4	Гр. София бул. „Джеймс Баучер“ № 51	1336 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
5.	Гр. София бул. „Цариградско шосе“	290 кв.м.	Парцел	За придобиването на парцела има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г., и на 24.06.2010 г.), но към датата на този Регистрационен документ, тази инвестиция все още не е реализирана поради необходимостта от финализиране на административни процедури за въвеждането в експлоатация на имота.
6	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48 ТЦ „Аркадия“	3957.92 кв.м. сграда 2269 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
7	Гр. Благоевград бул. „Кирил и Методий“ № 5	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
8	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
9	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	48.45 кв.м.	Магазини	Собственост на Дружеството
10	Гр. Варна ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	191.55 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
11	Гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 45 „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	6 667 кв.м..	Търговски комплекс тип Mall	Собственост на Дружеството

4.3. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1. Имотът, описан под т.1 по-горе, находящ се в град Сливен, кв. „Промислена зона” е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Имотът е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции. Към датата на този Регистрационен документ в имота е осъществено плануваното преустройство на същия в цех за мебели, с пристрояване върху съществуващата рампа на обслужващи – санитарни, гардеробни и офис помещения, на обособена част от едноетажна производствена и складова сграда от сглобяема стоманобетонена конструкция”. Всички предвидени подобрения в имота са реализирани като са изградени едноетажни санитарни, гардеробни и офис помещения.

2. Имотът, описан под т.2 по-горе, находящ се в град София, ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков” № 12, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ. Състои се от реконструиран и разширен бивш супермаркет, който се използва като магазин (склад) за продажба на едро на офис материали и продукти и нова постройка на два надземни етажа, които се използват за офиси и сутеренен етаж, в който има изградена хотелска част с 4 (четири) самостоятелни стаи и фойе. Около сградата има паркинг площи със 70 (седемдесет) паркоместа.

3. Имотът, описан под т.3 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представлява търговско-административен център, чиито стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м. Третият и част от четвъртия етаж от сградата се използват за офисни нужди. В сградата има също така и конферентен център с 2 (две) зали.

По отношение на новия корпус от същата сграда има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г. и 24.06.2010 г.) за придобиването му, но към датата на този Регистрационен документ, тази инвестиция все още не е реализирана поради необходимостта от финализиране на административни процедури за въвеждането в експлоатация на имота.

4. Имотът, описан под т.4 по-горе, находящ се в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, също е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ. В него се помещава първият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната, към който има офисна площ за административни нужди.

5. Имотът, описан под т.5 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” се намира точно срещу сградата, описана под точка 3 по-горе и е подходящ за изграждането на паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

6. Имотът, описан под т.6 по-горе, находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 е част от Търговски център с наименование „Аркадия”, който е

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

въведен в експлоатация и функционира като тип Mall с магазини, офиси, в т.ч. банков офис, фитнес център, кафе.

7. Имотът, описан под т.7 по-горе, находящ се в град Благоевград, бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5 също е въведен в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

8. Имотът, описан под т.8 по-горе, находящ се в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

9. Имотът, описан под т.9 по-горе, находящ се в к.к. „Слънчев бряг”, също като имотите в Стара Загора и Благоевград е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

10. Имотът, описан под т.10 по-горе, находящ се в Търговски център „Ян Палах” в град Варна, също е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”. Имотът е образуван чрез разделянето на първия етаж на част III на Търговски център „Ян Палах” в два самостоятелни обекта.

11. Имотът, описан под т.11 по-горе, находящ се в град Ловеч, представлява бившият градски универсален магазин (ГУМ) на града, реконструиран, реновиран и обновен, превърнат в модерен търговски център тип Mall. Обектът е въведен в експлоатация. Сградата е пет етажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекти – магазини и офиси, като по-голямата част от тях са отдадени под наем.

4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към датата на този Регистрационен документ, в имота в град Сливен, описан в подточка 1 по-горе, строителните работи, с предмет „*Преустройство в цех за мебели, с пристрояване върху съществуващата рампа на обслужващи – санитарни, гардеробни и офис помещения, на обособена част от едноетажна производствена и складова сграда от сглобяема стоманобетонова конструкция*” са приключили. Инвестираната през 2011 г. сума за реконструкции е в размер на 23 627.81 лв.

Към датата на този Регистрационен документ преустройството на сградата е финализирано, като Дружеството е насочило усилията си към търсене на подходящ наемател.

Другите недвижими имоти, описани в Раздел II, точка 4 в този Регистрационен документ, които Дружеството е закупило, са придобити в завършено състояние и са въведени в експлоатация и са функциониращи, поради което и не се е налагало да се правят допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането им в експлоатация. Що се касае до бъдещите инвестиции - новият корпус на сградата на бул. „Цариградско шосе” ще бъде закупен в завършен вид и също няма да е необходимо да се правят допълнителни инвестиции за въвеждането му в експлоатация.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

В приложената таблица се съдържа информация относно разходите за ремонти и подобрения, които са извършени в притежаваните от Дружеството имоти.

№	ИМОТ	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2008 г.	ремонт и подобрения 2009 г.	ремонт и подобрения 2010 г.	ремонт и подобрения към 30.09.2011 г.
1	Гр. Сливен кв. „Промислена зона“	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	-	358 077.06 лв.	225 206 лв.	23 627.81 лв.
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	71 055.35 лв.	27 774.61 лв.	13 403.15 лв.
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	20 349.92 лв.	1 869.30 лв.	735.00 лв.
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	12 587.91 лв.	-	-
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург“ № 48 ТЦ „Аркадия“	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	1 815.78 лв.	2 674.02 лв.	771.75 лв.
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий“ № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	946.05 лв.
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	2 484.86 лв.
10	Гр. Ловеч, ул. „Гьрговска“ № 45 „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	14 834.80 лв.	17 474.81 лв.	210.00 лв.

4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Придобитите от Дружеството имоти са отдадени под наем както следва:

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град Сливен кв. „Промислена зона“	0	Дружеството планува да отдаде имота под наем на подходящ наемател.
2	Град София ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12	100	1. Кооперация „Панда“ 2. „Юнайтед Стейшънъри груп“ АД 3. „Бисс Адвъртайзинг“ ООД 4. „Спасов и Ко“ ЕООД 5. „Колоп България“ ООД 6. „Текспром“ ЕООД 7. „Скорпио Дизайн“ ЕООД 8. „Саха Тряйдинг“ ООД 9. „Мараната Лоджистик“ ООД
3	Град София бул. „Цариградско шосе“ № 139	100	1. Кооперация „Панда“ 2. „Офис 1 Суперстор“ ЕООД 3. „Транс Ко 04“ ЕООД
4	Град София бул. „Джеймс Баучер“	100	Кооперация „Панда“. Сделката попада в приложното поле на член

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	№ 51		114 от ЗППЦК, ОСА е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 25 април 2008.
5	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Централна кооперативна банка” АД 3. „Орак Инженеринг” ЕООД, 4. „Диуеър” ЕООД 5. „Цетодела – Г” ЕООД 6. „Лиа Дизайн” ЕООД 7. „Диалог” ЕООД 8. „Меркари България” ООД 9. „Тошков” ЕООД 10. „Дизма – Иванов С-ие” СД 11. „Юнайред Стейшънъри Груп” АД
6	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	Кооперация „Панда”
7	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	Кооперация „Панда”
8	КК „Слънчев бряг”	100	„Темпо Трейд” ООД
9	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	100	Кооперация „Панда”
10	Ловеч „Ловеч Сити Център”	78.71	„Пикадили” АД – „Пикадили” „Близу Медиа енд Броубенд” ЕАД „Никром Мебел” АД - "Никром Мебел" „К енд К Електроникс” ЕАД – „ТехноМаркет” „Хенди Тел” ЕООД – Хенди „Акцент” ЕООД – „Акцент” „Ивенти” ООД – „Iventi” „Арт 93” ООД – „Арт 93” „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” „Вестио” ЕООД- „Coralia” „Брейв Гайс” ООД – „Madoc Jeans” „Брейв Гайс” ООД – „Tendenz” „Реин” ООД - „Refan” „Джунйър 1998” ООД – „Fuji” „Мартимекс 2010” ЕООД „Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” „Арда Козметикс” ЕООД „Буктрейдинг КА” ЕООД „Пи Ар Ем” ООД „Елгруп” ЕООД „Кенвело България” ЕООД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

			„Теодор” ЕООД „Вендинг Солюшънс България” ЕООД „Фуудтек Индъстри енд Трейдинг” ООД „БТК” АД „ЛИБ” АД „Ти енд Ти Интернешънъл” ООД „Христомир Попов-Ко” ООД „Стенли Стил БГ” ООД „ММ Секюрити” ООД „Велга – Г – Дочев” ЕООД „Мимоза БГ Стил” ЕООД „Спорт Депо” АД
--	--	--	---

С лицата - наематели, които попадат в приложното поле на член от 114 ЗППЦК, Общото събрание на акционерите е взело решение да овласти Съвета на директорите на Дружество да сключи договори за наем, като определя наемната цена в рамките на пазарните параметри, дадени от лицензирани експерт-оценители.

4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Придобитите недвижими имоти са застраховани, както следва:

Имот №	Имот Застрахователно дружество	Покрити рискове (за всеки един от имотите)
1	Сливен кв. „Промислена зона” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	A1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар;
2	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	A2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития;
3	София бул. „Цариградско шосе” № 139 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1 (21) – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед;
4	София бул. „Джеймс Баучер” № 51 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия; B3 (22) – Земетресение;
5	Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	B5 (23) – Измокряне в резултат на авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените в тях уреди, както и в резултат на авария на спринклерни/пожарогасителни инсталации;
6	Благоевград бул. „Св. Св. Кирил и Методий” № 5 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B6 (26)- Увреждане на имущество от удар от транспортно средство или в резултат на товаро – разтоварни машини, както и вреди от удар от животно;
7	Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1(24) – Вандализъм/ злоумишлени действия на трети лица/, в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж;
8	КК „Слънчев бряг”	B2 (43) – Счупване на стъкла и витрини, рекламни



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	надписи и табели;
9	Варна ТЦ „Ян Палах” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
10	Ловеч „Ловеч Сити Център” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	

4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

На основание член 19 от ЗДСИЦ, преди да закупи всеки от недвижимите имоти, Дружеството възложи неговата оценка на „Омега Д” ЕООД, гр. Пазарджик, с ЕИК 112611993, действащо чрез Любомир Тодоров Иванов, притежаващ лиценз № 9652/2001 г. и Манол Тодоров Манов, притежаващ лиценз № 1792/1993 г. При тяхното изготвяне, оценителите са взели предвид данни за местоположение на имота, състояние, квадратура, строително изпълнение и правен статут, а използваните методи за оценка са метод на вещната стойност (метод на разходите), метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност.

Информацията относно оценките на всички придобити от Дружеството недвижими имоти, актуални към датата на вземане на решение за тяхното закупуване, както и последната към датата на този Регистрационен документ извършена оценка през декември 2010 г. са обобщени в следната таблица:



ТАБЛИЦА 1

стр.23

Имот	Необходими за целите на оценката данни	Методи на оценката 2008 г.	Оценка от 2008 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)	Методи на последната оценка декември 2010 г	Оценка от 2010 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС), получена при съотношение между методите на оценка 10:20:70
София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков” № 12	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	1 800 000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	земя - 842 000 сграда – 3 137 000
София Бул. „Цариградско шосе” № 139	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	земя - 366 300 сграда стар корпус - 2587000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	земя и сграда стар корпус - 6 055 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506 000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	право на строеж и сграда – 1 600 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	земя - 262 000 сграда - 2 110 000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	земя - 265 000 сграда - 2 862 000
Благоевград Бул. „Св.Св.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна	1. вещната стойност (метод на разходите)	право на строеж - 88 600	1. вещната стойност (метод на разходите),	право на строеж и сграда – 396 000



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Кирил и Методий" № 5	на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	сграда – 484 000	2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	
Стара Загора Бул. „Цар Симеон“ № 45	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 75 000 сграда – 450 000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	право на строеж и сграда – 374 000
КК Слънчев бряг	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) Сравнение в съотношение 30:70	магазин – 100 000 магазин – 111 000	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	магазин – 51 000 магазин – 55 000
гр. Варна, ТЦ „Ян Панах“	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и транспортна достъпност, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	магазин - 485 300	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	магазин – 375 000
гр. Ловеч Ловеч Сити Център	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и инфраструктура, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда - 9 653 200	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда – 8 425 000
гр. Сливен	местоположение на имота – на ниво град, непосредствено местоположение и инженерна инфраструктура, състояние, квадрататура, строително изпълнение и правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда - 330 800	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда – 962 000

В съответствие с изискванията на чл.20 от ЗДСИЦ, „Пи Ар Си“ АДСИЦ извършва ежегодни оценки на собствените му недвижими имоти.

По-долу в таблицата са дадени сравнителни данни за сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на Дружеството.

Таблица 2

Имот	Сума на оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС) от последната извършена оценка – декември 2010 г.	Сума от последния годишен финансов отчет – 2010 г.
София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12	3 979 000	Земя – 842 000 Сграда – 3 137 000
София Бул. „Цариградско шосе“ № 139	сграда стар корпус – 6 055 000	Стар корпус сграда – 6 055 000
София Бул. „Джеймс Баучер“ № 51	сграда – 1 600 000	Сграда – 1 600 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург“ № 48	земя – 265 000 сграда – 2 862 000	Земя – 265 000 Сграда – 2 862 000
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 5	сграда – 396 000	Сграда – 396 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон“ № 45	сграда – 374 000	Сграда – 374 000
КК Слънчев бряг	магазин – 51 000 магазин – 55 000	Магазин -51 000 Магазин -55 000
гр. Варна, ТЦ „Ян Палах“	магазин – 375 000	Сграда –287 000 Земя – 88 000
гр. Ловеч Ловеч Сити Център	сграда – 8 425 000	Сграда – 8 425 000
гр. Сливен	сграда – 962 000	Сграда – 962 000

4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

С оглед спецификата на придобитите имоти, които в по-голямата си част представляват завършени и въведени в експлоатация сгради със значителна квадратура и многофункционално предназначение (търговско, офисно и складово) (като тези в град София – ж.к. Дружба и бул. „Цариградско шосе“, в град Пловдив и имотът в град Ловеч), или търговски обекти - магазини с по-голяма от средната площ, които се намират в сгради – старо строителство (като тези в град София – бул. „Джеймс Баучер“, в град Благоевград и в град Стара Загора), оценителите са използвали при оценката на имотите по метода на сравнителната стойност, наред с наличната при тях база данни и статистическа информация от специализиран периодичен печат /„Имоти БГ“, „Софийски имоти“, „Пловдивски имоти“/, също така и конкретно извършени продажби на имоти със сходни или близки параметри, както следва:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА СРАВНЯЕМИ ОБЕКТИ <i>ПРОДАВА магазини, офиси – информация в www.imot.bg, агенции за недвижими имоти, специализирани издания и други източници.</i>	площ м²	предложена цена €	коэф. на съответствие	кор.цена €/м²	кор.цена лв/м²
СОФИЯ, ж.к. ДРУЖБА 1 - магазини					
София, Дружба 1, партер, има ТЕЦ и луксозни общи части с гранитогрес и латекс. Магазин на два етажа.	162	98 100	1.0	605	1 180
София, Дружба 1, ул.Кап.Дим.Списаревски, партер, локално отопление. Магазин на комуникативно място с голяма витрина към оживен булевард.	185	151 870	0.8	656	1 280
София, Дружба 1, партер, ТЕЦ, нова сграда с луксозни общи части.	25	20 269	0.8	648	1 260
София, Дружба 1, партер, ТЕЦ. Магазин за хранителни стоки в подблоково пространство.	20	10 000	1.1	550	1 080
			<i>прието</i>	615	1 200
СОФИЯ, ж.к. ДРУЖБА 1 - офиси					
София, ж.к. Дружба 1, ул.Асен Йорданов, продава административна сграда, 12-ти етаж, телефон, ТЕЦ.	8 912	4 000 000	1.0	450	880
София, ж.к. Дружба 1, ул. Тирана, Офис в нова сграда на партерен етаж, близо до езерото в комплекса.	64	36 000	0.8	450	880
София, ж.к. Дружба 1, ул. Тирана, Партер ет., Телефон, Офис в нова сграда в затворен комплекс.	56	29 500	0.9	470	920
София, ж.к. Дружба 1, бул. Брюксел, 3-ти ет., Офис сграда, в близост до Цариградско шосе, Телефон, ТЕЦ.	730	500 050	0.7	480	940
			<i>прието</i>	460	900
Пловдив, бул. "Санкт Петербург" № 48 - магазини					
Пловдив, Тракия, Партер ет., Магазин в сграда с акт 16/разрешение за ползване/ на партерно ниво с височина 3.30 м., със склад.	78	48 360	1.0	620	1 210
Пловдив, Тракия, бул. Освобождение, Партер ет., ТЕЦ, Магазин на булевард две зали, складове.	311	205 260	0.9	590	1 160
Пловдив, Тракия, Партер ет., Магазин в монолитен блок с лице на булевард.	120	68 500	1.0	570	1 120
Пловдив, Тракия, Партер ет., с лице на бул. Освобождение.	98	68 600	0.9	630	1 230
			<i>прието</i>	600	1 200
Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" № 45					
Стара Загора, Център, Търговски сгради с общо РЗП 500 кв.м. и парцел с площ от 920 кв.м.	500	190 000	1.0	380	750
Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики, Партер ет., НС, Телефон, ТЕЦ.	68	30 000	1.0	440	860
Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики,					

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Партер ет., НС, Телефон, ТЕЦ.	62	27 000	1.0	440	860
Стара Загора, Център, Партер ет., Партерно помещение подходящо за лекарски кабинет, медицински склад	75	27 000	1.0	360	710
			<i>прието</i>	400	800
Благоевград, бул. "Св.Св. Кирил и Методий"					
Благоевград, Широк център, Партер ет., Телефон, Атрактивно помещение в нова сграда в центъра на Благоевград.	31	13 600	0.9	390	760
Благоевград, Широк център, Партер ет., с лице на оживено кръстовище.	43	16 700	0.9	350	680
Благоевград, Широк център, Магазин на партер в новострояща се жилищна сграда с голяма витрина и лице към главен булевард.	130	48 100	1.0	370	720
Благоевград, Широк център, Магазин за промишлени стоки, находящ се на партерен етаж в двуетажна сграда, помещаваща магазини.	355	131 350	1.0	370	720
			<i>прието</i>	370	720
София, бул. "Цариградско шосе 7-ми километър" -офиси					
София, Дружба 2, бул. Проф. Цветан Лазаров, 1-ви ет., Телефон, ТЕЦ, Нова сграда.	52	41 237	1.0	800	1 500
София, Дружба 2, бул. Проф. Цветан Лазаров, 1-ви ет., Телефон, ТЕЦ, Нова сграда на транспортно кръстовище.	320	256 000	1.0	800	1 500
София, 7-ми 11-ти километър, 3-ти ет., Телефон, Лок.отопление, В сградата на ЗИТ, на 7-ми км., бул.Цариградско шосе.	252	229 000	1.0	900	1 700
София, Дружба 2, Партер ет., Телефон, Локално отопление, офис в нова бизнес сграда.	225	168 750	1.0	700	1 400
			<i>прието</i>	800	1 500
София, ж.к. "Лозенец"бул. "Джеймс Баучър" № 51 – магазини					
София, Лозенец,бул. Черни връх, Телефон, ТЕЦ,	710	479 990	1.0	680	1 300
София, Лозенец, бул. Черни връх, Телефон, в търговско – жилищна сграда.	715	480 000	1.0	670	1 300
София, Лозенец, бул. Черни връх, Телефон, ТЕЦ, в сутеренен етаж.	710	480 000	1.0	680	1 300
София, Лозенец, бул.Черни връх, Партер ет., Телефон, ТЕЦ, Отлично местоположение, оживено и комуникативно място.	710	482 900	0.9	610	1 200
			<i>прието</i>	660	1 300
К.К. "Слънчев бряг" общ. Несебър - магазини					
Слънчев бряг, Партерен ет., Телефон, Лок. отопление, Магазинът се намира в луксозен хотелско-жилищен комплекс с витрина.	25	23 950	1.1	1 100	2 200
Слънчев бряг, Партер ет., Магазин до хотел "Планета"	55	49 500	1.1	990	1 900



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Слънчев бряг, Партер ет., Магазин за промишлени стоки, на втора линия от плажната ивица.	32	49 755	1.0	1 550	3 000
Слънчев бряг, Партер ет., Магазин за промишлени стоки ,тухла.	39	59 685	1.0	1 500	2 900
			<i>прието</i>	1 280	2 500
К.К. "Слънчев бряг" общ. Несебър - магазини					
Слънчев бряг, Партер ет., Магазин за промишлени стоки , на втора линия от плажната ивица.	48	75 128	0.9	1 400	2 700
Слънчев бряг, Партер ет., Магазин за промишлени стоки , на втора линия от плажната ивица.	168	260 943	0.8	1240	2 400
Слънчев бряг, Магазин за промишлени стоки, тухла.	70	100 000	0.9	1 280	2 500
Слънчев бряг, Магазин за промишлени стоки, тухла.	32	48 150	0.8	1 200	2 300
			<i>прието</i>	1 280	2 500
Сливен, кв."Промислена зона"					
Гр. Сливен , Промислена зона, Застроена площ на помещението 900 кв.м. от които 660 кв.м. производствена площ, намира се в производствена зона.	900	270 000	0.9	270	530
Гр. Сливен, Промислена зона, Партер ет.Промислено помещение.	830	116 200	1.0	140	270
Гр. Сливен, Промислен имот, състоящ се от административна сграда и парцел към нея, Ток, вода, лице на главен път.	1 860	241 800	1.0	130	260
Гр.Сливен,Промислено помещение,представляващо склад за съхранение на препарати за растителна защита.Състои се от три броя клетки.	1 100	340 000	0.9	280	550
			<i>прието</i>	200	400
Ловеч, ул."Търговска" №45, "ЛОВЕЧ-СИТИ център" - магазини					
Гр. Ловеч, Център, Партер ет., Телефон, Подходящ за супермаркет, заведение.	625	625 000	0.9	900	1 800
Гр. Ловеч, Център, Телефон, Помещение подходящо за магазин, хипермаркет, и за други търговски дейности.	820	430 000	1.0	520	1 000
Гр. Ловеч, Център, Партерен ет., Телефон. Магазин.	80	56 000	1.0	700	1 400
			<i>прието</i>	700	1 400
Варна, търговски комплекс "Ян Палах"-магазин					
Гр. Варна, Партер ет., Телефон, Магазин на централна пътна артерия, Голямо лице 20 м.	300	250 000	1.0	830	1 600
Гр. Варна, Магазин на две нива- партер, сутерен,Големи витрини.	150	100 000	1.0	670	1 300
Гр. Варна, Просторен и представителен магазин, с 6 метра витрина на две нива.	150	127 500	1.0	850	1 700
Гр. Варна, 3-ти ет., статут на улица-18м., по БДС, с 5 паркоместа.	300	250 000	1.0	830	1 600
			<i>прието</i>	800	1600

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
4.9. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Имотите на Дружеството са придобити за суми, както следва:

№	ИМОТ	период на придобиване	вид на придобиване	Цена на придобиване без ДДС
1	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	306 300 лв.
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1800 000 лв.
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 587 000 лв.
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 731 000 лв.
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 372 000 лв.
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	572 600 лв.
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	525 000 лв.
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	211 000 лв.
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	485 300 лв.
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	9 400 000 лв.

Имотите, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, за чието закупуване Общото събрание на акционерите взе решение на своето редовно годишно заседание от 25 април 2008 г., са придобити по цена, равна на оценката на справедливата пазарна стойност съгласно сумите, посочени в Таблица 1 от точка 4.7. Оценка на недвижимите имоти.

4.10. ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ ОБЩО ОТ ВСИЧКИ ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към 30 септември 2011 г., Дружеството има просрочени неплатени наеми на стойност 366 135.65 (триста шестдесет и шест хиляди сто тридесет и пет цяло и шестдесет и пет стотни) лева. Делът на неплатените наеми от общо всички отдадени под наем имоти е 34 % (тридесет и четири) процента.

4.11. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ. БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ.

Инвестициите в процес на изпълнение, за които Дружеството е предприело конкретни действия са както следва:

- закупуване на имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е в процес на извършване на довършителни работи и се очаква да бъде въведен в експлоатация скоро.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- закупуване на имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда – стар и нов корпус;

- закупуване на имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе, представляващ земя – с площ от 290 кв.м., намиращ се точно срещу сградата, описана по-горе и подходящ за изграждането на паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

Въпросът относно покупката на недвижимите имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 е обсъждан в мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК, предложен от Съвета на директорите на Общото събрание на акционерите на редовно годишно заседание на общото събрание, което се проведе на 24 юни 2010 г., както и на свои заседания, проведени на 25 Април 2008 г. и 22 април 2009 г., но поради забавяне с въвеждането в експлоатация на сградата, тези имоти все още не са закупени. Към настоящия момент тези придобивания не са реализирани, тъй като същите са обусловени от административни процедури, които забавят във времето тяхното финализиране. Към момента, в който административните пречки бъдат преодолени и сделките могат да бъдат осъществени, Съветът на директорите ще представи на Общото събрание на акционерите нови мотивирани доклади по чл. 114а от ЗППЦК с актуализирани оценки на имотите и ще предложи на Общото събрание да гласува нови параметри за сключването на сделките и най-вече по отношение на тяхната цена.

За осъществяване на поетитите от Дружеството ангажименти за закупуване на недвижимите имоти ще бъдат използвани собствени средства, а при необходимост ще бъдат привлечени и заемни средства в рамките на допустимите от закона граници и при спазване на законовите изисквания.

Дружеството не е поемало ангажименти за бъдещи инвестиции.

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Имотът в град Сливен е придобит с наличните в Дружеството активи – свободни парични средства на Дружеството, формирани от неговия капитал (учредителен и от първоначалното задължително увеличение на капитала) и от допълнително постъпилата сума от продажбата на правата от първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството

Всички останали имоти на Дружеството, описани в точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, са придобити частично със свои свободни средства, формирани от неговия капитал (след приключилите успешно няколко увеличения на капитала до сегашния размер от 13 162 500.00 (тринадесет милиона и сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, както и със средствата от настоящото увеличение на капитала и бъдещи увеличения на капитала. Използвани са и заемни средства в рамките на ограниченията, описани в точка 2.1. по-горе в този Регистрационен документ посредством банков кредит от „Райфайзенбанк България” ЕАД, условията за който са подробно описани в т.IV Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т.2.3. Размер на заемите и информация за техния падеж.

Също така Дружеството е договорило, в съответствие с решението, взето от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г., с кооперация „Панда” и „Панда Ко” АД – продавачи на вече придобитите недвижими

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

имоти, тяхното заплащане да стане разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като в случай, че цената на съответния имот бъде заплатена до 6 (шест) месеца от покупката - лихва не се дължи, а след изтичането на този период - се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента) върху незаплатената част от сумата. Дружеството е постигнало договорка с продавачите кооперация „Панда” и „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” АД – собственици на имотите в град Варна и град Ловеч за същите условия, както и е постигнало договорка, дължимият данък добавена стойност за покупките да бъде платен в срок до 45 (четиридесет и пет) дни, считано от датата на съответния договор за покупка, които условия са отразени в мотивирания доклад на Съвета на директорите, изготвен на основание член 114а, ал.1 от ЗППЦК.

Дружеството ползва кредит от „Райфайзенбанк България” ЕАД съгласно условията на Договор за банков кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 050 000.00 (два милиона и петдесет хиляди) евро. Целта на ползвания от Дружеството кредит е в съответствие с чл.21, ал.2, т.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно - изплащане на продажната цена на закупените от дружеството недвижими имоти. Дружеството погасява задълженията си по кредита текущо със собствени средства. Към настоящия момент Дружеството все още не е изплатило изцяло цената на всички придобити от него недвижими имоти, като съществува задължение към Кооперация „Панда” във връзка с продажбата на сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе” 139 (стар корпус) в размер на 825 300.00 (осемстотин двадесет и пет хиляди и триста) лева. Това задължение Дружеството възнамерява да заплати чрез банковото финансиране в тримесечен срок от датата на този Регистрационен документ.

Заемните средства, които Дружеството би могло да ползва, следва да бъдат под формата на банкови кредити или облигационни заеми (емитиране на дългови ценни книжа), като изборът на инструмент за финансиране на дейността ще зависи от капиталовата структура на Дружеството и пазарните условия, съществуващи към момента на вземане на решение за привличане на допълнително финансиране.

Максималният размер на външното финансиране (под формата на банкови кредити и облигации) като съотношение към размера на собствения капитал ще бъде 9 към 1.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**6. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

ИНВЕСТИЦИИТЕ В АКЦИИ СА СВЪРЗАНИ С ПОЕМАНЕТО НА МНОЖЕСТВО СЪЩЕСТВЕНИ РИСКОВЕ. ПРЕПОРЪЧВАМЕ НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ АКЦИИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ВНИМАТЕЛНО ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ И ДА ОБМИСЛЯТ ПРЕДОСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА.

В ДОПЪЛНЕНИЕ, ДЪРЖИМ ДА ПОСОЧИМ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОТНОСНО ОЧАКВАНИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДЕМОГРАФСКИ ДАННИ И ДОХОДНОСТ СЕ ОТНАСЯТ ДО БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ. ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, СВЪРЗАНИ С ПОДОБНИ СЪБИТИЯ МОГАТ И ДА НЕ СЕ СЪСТОЯТ. ТВЪРДЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ МОГАТ ДА БЪДАТ РАЗПОЗНАТИ ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТЯХ ДУМИ И ИЗРАЗИ КАТО "ВЪРВА", "ОЧАКВА", "МОЖЕ", "ЩЕ", "ПРИБЛИЗИТЕЛНО", "ВЪЗНАМЕРЯВА", "ПЛАНИРА", "ПРО ФОРМА", "ОЦЕНЯВА" ИЛИ "ПРЕДВИЖДА" И ДРУГИ ПОДОБНИ. ТВЪРДЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО БЪДЕЩЕТО СЪДЪРЖАТ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ И СЪОТВЕТНО НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ФАКТИ И/ИЛИ ОБСТОЯТЕЛСТВА НЕПРЕМЕННО ЩЕ НАСТЪПЯТ. ПОДОБНИ ТВЪРДЕНИЯ ПО НЕОБХОДИМОСТ ЗАВИСЯТ ОТ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДАННИ ИЛИ МЕТОДИ, КОИТО МОГАТ ДА СА НЕТОЧНИ ИЛИ НЕПРАВИЛНИ И ЗАТОВА ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ Е В СЪСТОЯНИЕ ДА РЕАЛИЗИРА РЕЗУЛТАТИТЕ, КОИТО ОЧАКВА. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ ПОРАДИ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

ПО - ДОЛУ СА РАЗГЛЕДАНИ РИСКОВЕТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ, КАКТО И Е ОПИСАНО ВЛИЯНИЕТО НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА И ОТРАЖЕНИЕТО Й ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА НА ПАЗАРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТТА СИ.

6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ЗАКУПУВА ЗАВЪРШЕНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ИЛИ ДА ЗАКУПУВА ПАРЦЕЛИ, РЕСПЕКТИВНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. И В ДВАТА СЛУЧАЯ ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ОТДАВА ПОД НАЕМ ИЛИ ДА ПРОДАВА ИМОТИТЕ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ СИ ПОРТФЕЙЛ В ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ.

А) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДАТ ПРИДОБИТИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА. ТОВА ЩЕ НАМАЛИ ДОХОДНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЩЕ СЕ ОТРАЗИ НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.

ТОЗИ РИСК Е ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. МЕРКИТЕ ЗА НЕГОВОТО УПРАВЛЕНИЕ СЕ СЪДЪРЖАТ В ТОВА, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ПРИДОБИВА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И КЛАС ИМОТИ, КОЕТО УВЕЛИЧАВА ВЕРОЯТНОСТТА ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ И ДОГОВОРЕНИ ПРИДОБИВАНИЯ НА ИМОТИ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА ЗА СЪОТВЕТНИЯ КЛАС.

Б) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО. АКО ДРУЖЕСТВОТО ПРИДОБИЕ НЕЗАСТРОЕНА ЗЕМЯ ИЛИ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТО НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО БИ НАМАЛИЛО ДОХОДНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.

ТОЗИ РИСК Е ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ТОВА Е ВЪЗМОЖНО, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО СПРЯМО ОЧАКВАНИЯ ДОХОД ОТ ИМОТА И НЕГОВОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ВНИМАТЕЛНО ДА ПОДБИРА НАЙ-ПОДХОДЯЩИТЕ ЗА СЪОТВЕТНИЯ ПРОЕКТ ИЗПЪЛНИТЕЛИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ И ОТЧИТАНЕ НА ВРЪЗКАТА ЦЕНА-КАЧЕСТВО И ПОСЛЕДВАЩА ПОДДРЪЖКА. ДРУЖЕСТВОТО ВЪЗНАМЕРЯВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОУЧВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ СИ КОНТРАГЕНТИ И ЩЕ СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ С КОМПАНИИ, ЗА КОИТО ПРЕЦЕНЯВА, ЧЕ СА В СЪСТОЯНИЕ ДА ИЗПЪЛНЯТ ВЪЗЛОЖЕНИТЕ ДЕЙНОСТИ В СРОК И В РАМКИТЕ НА ПРЕДВИДЕНИЯ БЮДЖЕТ. ЗА ЗАЩИТА НА ИНТЕРЕСИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО ЩЕ СЪДЪРЖАТ ПОДРОБЕН СТРОИТЕЛЕН БЮДЖЕТ И ЩЕ ПРЕДВИЖДАТ ПОЕТАПНО ЗАПЛАЩАНЕ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ РАБОТИ И КЛАУЗИ ЗА НЕУСТОЙКИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА.

В) НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ. В РЕЗУЛТАТ НА ТЕЗИ ФАКТОРИ, ПРИХОДИТЕ ОТ НАЕМИ НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА БЪДАТ ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНОВОТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕГОВИТЕ ОПЕРАЦИИ И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ЩЕ БЪДАТ НЕБЛАГОПРИЯТНО ПОВЛИЯНИ. ПРИ ЕСКТРЕМНИ СЛУЧАИ, ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ БЪДЕ В СЪСТОЯНИЕ ДА ПОКРИВА ДЪЛЖИМИТЕ ПЛАЩАНИЯ ПО ПОЛЗВАНОВОТО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ (АКО ИМА ТАКОВА), КОЕТО МОЖЕ ДА ПОВИШИ РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ И/ИЛИ ДА ДОВЕДЕ ДО НЕОБХОДИМОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДАДЕ СПЕШНО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ НА ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНИТЕ ЦЕНИ.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК, КЪДЕТО Е ВЪЗМОЖНО, ЧРЕЗ СКЛЮЧВАНЕ НА ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ С ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ, С ПРЕДВИДЕНИ НЕУСТОЙКИ ПРИ ПРЕДСРОЧНО ИМ ПРЕКРАТЯВАНЕ И/ИЛИ „САМОУЧАСТИЕ” НА НАЕМАТЕЛЯ ПОД ФОРМАТА НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ И ПР.

Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРАТ ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ ИМОТИ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ БИ ИМАЛА ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ СПАДА ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ОСВЕН ТОВА, ПРИ ПРЕДСРОЧНО ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕ, ОБИКНОВЕНО СЕ НАЛАГА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ ПО ОСВЕЖАВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕТО С ОГЛЕД НА ПРИВЛИЧАНЕ НА НОВИ НАЕМАТЕЛИ. В ДОПЪЛНЕНИЕ, АКО ДРУЖЕСТВОТО Е ПОЛЗВАЛО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ, ТО БИ МОГЛО ДА СРЕЩНЕ ТРУДНОСТИ ПРИ ОБСЛУЖВАНЕТО МУ.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК ЧРЕЗ ОСИГУРЯВАНЕ НА ГАРАНЦИИ ЗА ПЛАЩАНЕ ОТ СТРАНА НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ – БАНКОВИ ГАРАНЦИИ ЗА ОПРЕДЕЛЕН БРОЙ МЕСЕЧНИ НАЕМИ, ПЛАЩАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕН БРОЙ МЕСЕЧНИ НАЕМИ В АВАНС И Т.Н.

Д) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ТОЗИ РИСК Е ОСОБЕНО СЪЩЕСТВЕН КЪМ МОМЕНТА, КОГАТО ДРУЖЕСТВОТО БИ ПРОДАВАЛО НЯКОЙ ОТ ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ. ТОЙ БИ ДОВЕЛ ДО ТОВА ДРУЖЕСТВОТО ДА РЕАЛИЗИРА ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКО ПРИХОДИ ПРИ ПРОДАЖБАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ, КОЕТО ЩЕ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ДОКОЛКО ТОЗИ РИСК Е ИЗЦЯЛО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО И НЯМА ДЕРИВАТЕН ПАЗАР, НА КОЙТО БИ МОГЪЛ ДА СЕ ХЕДЖИРА, НЯМА МЕРКИ, ЧРЕЗ КОИТО ТОЙ МОЖЕ ДА БЪДЕ УПРАВЛЯВАН ИЛИ РЕДУЦИРАН. ЕВЕНТУАЛНО ДРУЖЕСТВОТО БИ МОГЛО ДА ОТЛОЖИ ПРОДАЖБАТА НА СЪОТВЕТНИЯ ИМОТ АКО ОЧАКВА, ЧЕ ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ В СЪОТВЕТНИЯ СЕГМЕНТ ЩЕ СЕ ПОВИШАТ И ТОВА БИ БИЛО В ИНТЕРЕС НА НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ.

Е) ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ, ПОРОДЕНА ОТ ГОЛЯМАТА ТРУДНОСТ ПРИ ПАЗАРНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ НА АКТИВИТЕ НА ИЗГОДНА ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЦЕНА И ОТ ДЪЛГИТЕ СРОКОВЕ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕХВЪРЛЯНЕТО. АКО ПО НЯКАКВА ИЗВЪНРЕДНА ПРИЧИНА, В ПРОЦЕСА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ НАЛОЖИ ДА ПРОДАВА БЪРЗО ИМОТИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ТЕ ЩЕ БЪДАТ ПРОДАДЕНИ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

НА СПРАВЕДЛИВИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ. ПРОДАЖБАТА НА ПО-НИСКА ЦЕНА БИ СЕ ОТРАЗИЛА НЕГАТИВНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА И ФИНАСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК, НАМАЛЯВАЙКИ СЛУЧАИТЕ, В КОИТО БИ СЕ НАЛОЖИЛО ДА ПРОДАВА БЪРЗО ИМОТИ ЧРЕЗ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОСРОЧНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И МАКСИМАЛНО ВЪЗМОЖНО ПРИПОКРИВАНЕ НА ИЗХОДЯЩИТЕ И ВХОДЯЩИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ.

Ж) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИМОТИТЕ ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК ПРЕХВЪРЛЯЙКИ, КЪДЕТО Е ВЪЗМОЖНО, ТЕЗИ РАЗХОДИ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ. КЪДЕТО ТОВА НЕ Е ВЪЗМОЖНО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ОПИТВА ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ ОТ СЪОТВЕТНИТЕ ЕВЕНТУАЛНИ ПОДИЗПЪЛНИТЕЛИ.

З) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДЕ ПРИВЛЕЧЕНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И/ИЛИ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ. АКО ДРУЖЕСТВОТО НЕ Е В СЪСТОЯНИЕ ДА ОСИГУРИ ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ, КОГАТО ТОВА Е НЕОБХОДИМО, МОЖЕ ДА СЕ НАЛОЖИ ДА ПРИВЛЕЧЕ ДОПЪЛНИТЕЛЕН АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ ИЛИ ДА НЕ РЕАЛИЗИРА НЯКОЙ ОТ ПРОЕКТИТЕ. ТОВА ЩЕ СЕ ОТРАЗИ НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЩЕ ДОВЕДЕ ДО ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО ДА БЪДЕ СВРЪХКАПИТАЛИЗИРАНО. ОСВЕН ТОВА, ПОВИШАВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ПО ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕГАТИВНО НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

И) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИМОТИТЕ ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ТОЗИ РИСК Е ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ОПИТВА ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ ОТ РАЗЛИЧНИ ЗАСТРАХОВАТЕЛИ.

К) НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ. ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДОХОДА НА АКЦИОНЕРИТЕ 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ПОЛЗВАТ ОТ БЛАГОПРИЯТЕН ДАНЪЧЕН РЕЖИМ. В ДОПЪЛНЕНИЕ, КАКТО ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТАКА И НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ САМИ ПО СЕБЕ СИ ПОДЛЕЖАТ НА ДЕТАЙЛНО И МНОГОАСПЕКТНО ПРАВНО РЕГУЛИРАНЕ. НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ЕВЕНТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НЕ БИХА ДОВЕЛИ ДО ПОВИШАВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ МУ. СЪОТВЕТНО ТОВА ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ПОДОБНИ ПРОМЕНИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО И ПО ПРИНЦИП НЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ ЗАСТРАХОВКИ, ПОКРИВАЩИ ТОЗИ РИСК, ДРУЖЕСТВОТО НЕ МОЖЕ ДА ГО УПРАВЛЯВА ИЛИ РЕДУЦУРА.

Л) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК. ТОВА Е РИСКЪТ ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА НЕПРЕДВИДЕНИ РАЗХОДИ И ЗАГУБИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО, СВЪРЗАНИ С ПРОМЕНИ В ПОЛИТИЧЕСКАТА СРЕДА КАТО ВЪТРЕШНОПОЛИТИЧЕСКИ СЪТРЕСЕНИЯ. ТОЗИ РИСК Е СВЪРЗАН И С ВЪЗМОЖНОСТТА ПРАВИТЕЛСТВОТО ВНЕЗАПНО ДА СМЕНИ ПОЛИТИКАТА СИ И В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА СРЕДАТА, В КОЯТО РАБОТЯТ ИНВЕСТИТОРИТЕ, ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО, А ИНВЕСТИТОРИТЕ ДА ПОНЕСАТ ЗАГУБИ. ЧЛЕНСТВОТО НА БЪЛГАРИЯ В НАТО И ЕС ОГРАНИЧАВАТ ПОЛИТИЧЕСКИЯ РИСК, НО НЯМА ГАРАНЦИИ, ЧЕ В БЪДЕЩЕ ПРАВИТЕЛСТВОТО НЯМА ДА ПРИБЕГНЕ ДО ПОПУЛИСТКИ МЕРКИ КАТО НЕПРОПОРЦИОНАЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ДАНЪЦИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ИКОНОМОЧЕСКИ СУБЕКТИ, НАЦИОНАЛИЗАЦИЯ И ПР. В СЛУЧАЙ НА УВЕЛИЧЕНА СОЦИАЛНА НЕСТАБИЛНОСТ.

ПОДОБНИ ПРОМЕНИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪЩОТО ОЦЕНЯВА ТОЗИ РИСК КАТО НИСЪК И НЕ ПЛАНИРА ДА СКЛЮЧВА ЗАСТРАХОВКИ, ПОКРИВАЩИ ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.

М) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА. ПОСЛЕДИЦИТЕ, В ГЛОБАЛЕН МАЩАБ, ОТ СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА БЯХА СВИВАНЕТО НА ЛИКВИДНОСТТА И СВЪРЗАНОТО С ТОВА НАМАЛЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА АКТИВИТЕ И В ЧАСТНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

В РЕЗУЛТАТ НА КРИЗАТА РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В ТОЧКИ В), Г), Д), З) И Л) ПО-ГОРЕ, Е ПО-ВЕРОЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ, КАТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ПРЕДПРИЕМЕ МЕРКИТЕ ЗА ТЯХНОТО РЕДУЦИРАНЕ, ОПИСАНИ В СЪЩИТЕ ТОЧКИ.

ОТ ДРУГА СТРАНА, В РЕЗУЛТАТ НА КРИЗАТА, Е ПО-МАЛКО ВЕРОЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В ТОЧКИ А), Б) И Ж).

Н) РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ, В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА, СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ. СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ДРУЖЕСТВОТО РАЗПРЕДЕЛЯ КАТО ДИВИДЕНТ МИНИМУМ 90% ОТ ПЕЧАЛБАТА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ. АКО МЕЖДУВРЕМЕННО ДРУЖЕСТВОТО РЕИНВЕСТИРА ПЕЧАЛБИ, РЕАЛИЗИРАНИ ОТ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ ИЛИ ОТ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ БЕЗ ДА РЕАЛИЗИРА ПОСЛЕДВАЩИ ПРОДАЖБИ ИЛИ ДРУГИ ПРИХОДИ, ТО МОЖЕ ДА НЕ УСПЕЕ ДА ИЗПЛАТИ ДИВИДЕНТИТЕ В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА, СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ.

6.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА РАЗВИВА ДЕЙНОСТ В СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТТА СИ. ДОКОЛКОТО ТЕЗИ РИСКОВЕ СА ИЗЦЯЛО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТЕ НЕ МОГАТ ДА СЕ УПРАВЛЯВАТ ИЛИ РЕДУЦИРАТ ОТ НЕГО, ОСВЕН ЕВЕНТУАЛНО ЧРЕЗ МЕРКИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РЕДУЦИРАНЕ НА СПЕЦИФИЧНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ОПИСАНИ В Т. 6.1. ПО-ГОРЕ.

ПО-ДОЛУ СА ОПИСАНИ РИСКОВЕТЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА, ЧАСТ ОТ ТЯХ, ИМЕННО ТОЧКИ Б) И Д) Е ПО-ВЕРОЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ.

А) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ТЪРГОВСКИ, ОФИС, ЖИЛИЩНИ И ДР. ПЛОЩИ ПРИ ЛИПСА НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ТАКИВА ПЛОЩИ. ТОВА БИ ДОВЕЛО ДО СВРЪХПРЕДЛАГАНЕ НА ИМОТИ, КОЕТО БИ РЕФЛЕКТИРАЛО В СПАД В ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЕХНИТЕ НАЕМИ И ЗАЕТОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

Б) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА. ТОВА БИ ОСКЪПИЛО ИНВЕСТИЦИИТЕ В ИМОТИ, КАТО ЕДНОВРЕМЕННО БИ НАМАЛИЛО ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ. В РЕЗУЛТАТ НА СВИТОТО ТЪРСЕНЕ, ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ И НАЕМИТЕ НА ИМОТИТЕ БИХА НАМАЛЕЛИ. ПОРАДИ ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ. ПОДОБНО УВЕЛИЧЕНИЕ БИ СЕ НАБЛЮДАВАЛО АКО ИНВЕСТИЦИОННАТА АКТИВНОСТ В СЕКТОРА ИЗПРЕВАРИ НАЛИЧНИЯ КАПАЦИТЕТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

Г) СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА. ПОДОБНО СВИВАНЕ БИ МОГЛО ДА СЕ ПРЕДИЗВИКА ОТ СПАД НА ЗАЕТОСТТА, УВЕЛИЧАВАНЕ НА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТТА НА ПОТРЕБИТЕЛИТЕ И Т.Н. СВИВАНЕТО НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ БИ НАМАЛИЛО ТЪРСЕНЕТО НА ИМОТИ, ТЕХНИТЕ НАЕМИ И ЗАЕТОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА. ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ ЕДИН ОТ ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ ЗА НАРАСТВАНЕТО НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ БЕШЕ СТАБИЛНИЯТ ПРИТОК НА СРЕДСТВА ОТ ЧУЖБИНА ПОД ФОРМАТА НА ПРЕКИ ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИИ, ЗАЕМИ И ТРАНСФЕРИ. НАМАЛЯВАНЕТО НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ ОТ ЧУЖБИНА БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕГАТИВНО НА ТЪРСЕНЕТО НА ИМОТИ И НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ КАТО ЦЯЛО И БИ ДОВЕЛО ДО СПАД НА ЦЕНИТЕ, НАЕМИТЕ И ЗАЕТОСТТА НА ИМОТИТЕ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

Е) ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО, ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ Е ЗАКОНОВО РЕГЛАМЕНТИРАНА И РЕГУЛИРАНА НА МЕСТНО И НАЦИОНАЛНО НИВО. ПРОМЕНИ В ЗАКОНОВАТА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ БИХА МОГЛИ ДА ЗАТРУДНЯТ ПРИДОБИВАНЕТО И ИЗГРАЖДАНЕТО НА НОВИ ИМОТИ ИЛИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ИМОТИ. В НЯКОИ СЛУЧАИ ТОВА БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ, НО И БИ МОГЛО ДА СЕ ОТРАЗИ НЕГАТИВНО НА ДРУГИ АСПЕКТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

6.3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ

ТОВА СА РИСКОВЕТЕ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ПРОМЕНИ В ЦЯЛОСТНАТА ИКОНОМИЧЕСКА СИСТЕМА В СТРАНАТА И ПО-КОНКРЕТНО:

► МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК - РИСКЪТ ОТ НАРУШАВАНЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СТАБИЛНОСТ В ДЪРЖАВАТА

► ПАЗАРНИЯТ РИСК - СВЪРЗАН С ПРОМЕНИ В ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ. ТОЙ ВКЛЮЧВА ЦЕНОВИ, ЛИХВЕН И ВАЛУТЕН РИСК.

ЦЕНОВИ РИСК. ЦЕНОВИЯТ РИСК МОЖЕ ДА СЕ ИЗРАЗЯВА В НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В ПОРТФЕЙЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И В ПРОМЯНА НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ, РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО, ПОДДРЪЖКА, ЗАСТРАХОВАНЕ И ДРУГИТЕ СЪПЪТСТВАЩИ ДЕЙНОСТИ. 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. НАМАЛЯВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И НА НАЕМИТЕ БИ ДОВЕЛО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЪОТВЕТНО ДО НАМАЛЯВАНЕ НА РЕАЛИЗИРАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ, ОТ КОЙТО 90% СЕ РАЗПРЕДЕЛЯТ ПОД ФОРМАТА НА ДИВИДЕНТ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЗА ДА СЕ ЗАСТРАХОВА ОТ ЕВЕНТУАЛЕН СПАД НА НАЕМИТЕ, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ПРЕДВАРИТЕЛНО ДА ДОГОВАРЯ УСЛОВИЯТА ПО ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ, КАКТО И ДА СКЛЮЧВА ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ.

ПАЗАРНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА И ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ПО-КОНКРЕТНО – ВЪРХУ ПО-ГОЛЯМ ТЕМП НА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ В СРАВНЕНИЕ С НАРАСТВАНЕТО НА ПРИХОДИТЕ. СЪЩЕСТВЕНА ЧАСТ ОТ РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ БЪДАТ ЗА СТРОИТЕЛНИ, ДОВЪРШИТЕЛНИ И ПРЕУСТРОЙСТВЕНИ РАБОТИ ПО НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ПРЕДВИД ДЪЛГИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕН ПЕРИОД ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ГОРНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ЕВЕНТУАЛНО ПОВИШЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ, ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА АРХИТЕКТИ, ПРОЕКТАНТИ, ОЦЕНИТЕЛИ, АГЕНЦИИ ПО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ И ДР. БИ ДОВЕЛО ДА НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ НАД ПРЕДВАРИТЕЛНО ПЛАНИРАНИТЕ.

ЛИХВЕН РИСК. ЛИХВЕНИЯТ РИСК Е СВЪРЗАН С ПРОМЕНИ В НИВАТА НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ, КОИТО ВОДЯТ ДО УВЕЛИЧАВАНЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАЗХОДИ И НАМАЛЯВАНЕ НА ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ НА ДРУЖЕСТВОТО. ЛИХВЕНИЯТ РИСК СЕ ПРОЯВЯВА КОСВЕНО ПРИ НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИЯ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, КОЕТО ВОДИ ДО ЗНАЧИТЕЛНО ОСКЪПЯВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ИПОТЕЧНО КРЕДИТИРАНЕ, А ОТ ТАМ – ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. В СЪЩОТО ВРЕМЕ НАРАСТВАНЕТО НА ЛИХВЕНИТЕ ПРОЦЕНТИ ПО БАНКОВИТЕ ДЕПОЗИТИ ПОВИШАВА ИЗИСКВАНИЯТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ДОХОДНОСТТА, КОЯТО ТЕ ПОЛУЧАВАТ ОТ ВЛОЖЕНИЯТА СИ В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. УВЕЛИЧАВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ ПРОЦЕНТИ БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ И ДО НАМАЛЯВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ЕДИН ОТ НАЧИНИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ Е ЧРЕЗ ДИСКОНТИРАНЕ НА БЪДЕЩИЯ ПАРИЧЕН ПОТОК (ИЗРАЗЕН ПОД ФОРМАТА НА МЕСЕЧНАТА РЕНТА), КАТО ЗА ДИСКОНТОВ ПРОЦЕНТ СЕ ИЗПОЛЗВА ПРЕОБЛАДАВАЩИЯТ ПАЗАРЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ ПО ИПОТЕЧНИТЕ КРЕДИТИ. РИСКЪТ ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ/ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТИ, В ЧАСТНОСТ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА, ВОДЕЩИ ДО ПОВИШАВАНЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАЗХОДИ И/ИЛИ ЗАТРУДНЕНИЯ В КРЕДИТИРАНЕТО

ВАЛУТЕН РИСК. ВАЛУТНИЯТ РИСК НАМИРА СВОЕТО ПРОЯВЛЕНИЕ ПРИ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В СЪОТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ВАЛУТИТЕ, В КОИТО СА ДЕНОМИНИРАНИ ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА ИЛИ ОБОБЩАВА НЕОЧАКВАНИ, ВНЕЗАПНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ, НОСЕЩИ РИСК ОТ СЕРИОЗНИ ЗАГУБИ ОТ ПРЕВАЛУТИРАНЕ. ВЛИЯНИЕТО НА ВАЛУТНИЯ РИСК ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА БИ СЕ ПРОЯВИЛО ПРИ ЕВЕНТУАЛНА ПРОМЯНА НА ФИКСИРАНИЯ ВАЛУТЕН КУРС НА ЛЕВА КЪМ ЕВРОТО И/ИЛИ ОТМЯНА НА СИСТЕМАТА НА ВАЛУТЕН БОРД ДОКАТО БЪЛГАРИЯ СЕ ПРИСЪЕДИНИ КЪМ ЕВРОЗОНАТА И ВЪВЕДЕ КАТО ПЛАТЕЖНА ЕДИНИЦА ЕВРОТО. ВЪПРЕКИ, ЧЕ ПРИСЪЕДИНЯВАНЕТО КЪМ ЕВРОЗОНАТА И

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ВЪВЕЖДАНЕТО НА ЕВРОТО КАТО ПЛАТЕЖНА ЕДИНИЦА В БЪЛГАРИЯ Е ПЛАНИРАНО ДА СТАНЕ В СРЕДНО-СРОЧЕН ПЕРИОД, НЯМА СИГУРНОСТ И ГАРАНЦИИ, ЧЕ ТОВА ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО. РИСКЪТ ОТ ПОКАЧВАНЕ/ПОНИЖАВАНЕ НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ МОЖЕ ДА ДОВЕДЕ ДО ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА КОМПАНИИТЕ – ЕМИТЕНТИ, НАПРАВЕНИ В ЧУЖДА ВАЛУТА.

► **ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК** – РИСК ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА ПОЛИТИЧЕСКА КРИЗА, КОЯТО ДА ДОВЕДЕ ДО ВЛОШАВАНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА СИТУАЦИЯ В СТРАНАТА

► **ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ** – РИСКЪТ ОТ ЗАБАВЯНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ И ЗАСИЛВАНЕ НА ВЪНШНАТА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

► **ИНФЛАЦИОНЕН РИСК** – РИСКЪТ ОТ ПОКАЧВАНЕТО НА ИНФЛАЦИЯТА ДО НИВА, КОИТО ОГРАНИЧАВАТ РЪСТА НА ИКОНОМИКАТА И СВИВАТ ВЪТРЕШНОТО ТЪРСЕНЕ

► **ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК** – РИСК ОТ ВНЕЗАПНИ ПРОМЕНИ НА ЗАКОНИ И РЕГУЛАЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА ОГРАНИЧАТ ДЕЙНОСТИТЕ И РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА, КАТО В ТОВА ЧИСЛО ВЛИЗА И ЕВЕНТУАЛЕН РИСК ОТ ВЪВЕЖДАНЕ НА ДАΝЪК ВЪРХУ ТЪРГОВИЯТА С АКЦИИ, КОЕТО МОЖЕ ДА ДОВЕДЕ ДО НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ЦЯЛАТА ФОНДОВА БОРСА.

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ РИСКОВЕ, ИМАЙКИ ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА В СТРАНАТА КАТО ЦЯЛО, НАМИРА СВОЕТО СЪОТВЕТНО ПРОЯВЛЕНИЕ И ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

КОНКРЕТНИТЕ ВЪЗМОЖНИ ХИПОТЕЗИ НА ПРОЯВЛЕНИЕ НА ТЕЗИ РИСКОВЕ В ЧАСТНОСТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО СА ПОДРОБНО ОПИСАНИ ПО-ГОРЕ В Т.6.1 И 6.2. ОТ ИЗЛОЖЕНИЕТО

ПРИ АКТУАЛНАТА СИТУАЦИЯ НА ГЛОБАЛНА ФИНАНСОВА КРИЗА, ЧИИТО ИЗМЕРЕНИЯ, ПОСЛЕДСТВИЯ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ Е ТРУДНО ДА БЪДАТ ОПРЕДЕЛЕНИ, ЕВЕНТУАЛНАТА ПРОЯВА НА ГОРЕОПИСАНИТЕ РИСКОВЕ (КАКТО ТЕЗИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТАКА И ТЕЗИ ЗА СЕКТОРА НА ПАЗАРА, НА КОЙТО ТО РАЗВИВА СВОЯТА ДЕЙНОСТ, А И НЯКОИ ОТ ОБЩИТЕ РИСКОВЕ), СТАВА ПО-РЕАЛНА.

ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗАПОЧНАХА ДА ПРОМЕНЯТ ПРОГНОЗИТЕ СИ В ПОСОКА КЪМ ФОРМИРАНЕ НА ПО-СКОРО КОНСЕРВАТИВНИ ОЧАКВАНИЯ И ПОВЕДЕНИЕ СПРЯМО СЕГМЕНТИТЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, НА КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА СВОЯТА ДЕЙНОСТ. АНАЛИЗЪТ НА СЪСТОЯНИЕТО И СРЕДНОСРОЧНИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СЕКТОРА СОЧИ, ЧЕ ТО СЕ ОПРЕДЕЛЯ ОСНОВНО ОТ СЛЕДНИТЕ ЧЕТИРИ ФАКТОРА:

- ПРЕДЛАГАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ;
- ТЕМПЪТ НА ИНФЛАЦИЯ,
- ПО-СКЪПОТО ФИНАНСИРАНЕ;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- ЗАВИШЕНАТА ИЗИСКВАТЕЛНОСТ НА БАНКИТЕ КЪМ КРЕДИТОСПОСОБНОСТТА НА КЛИЕНТИТЕ.

ОЧАКВАНИЯТА НА АНАЛИЗАТОРИТЕ СА, ЧЕ ФИНАНСОВАТА КРИЗА, ОТ ЕДНА СТРАНА, ЩЕ ОТМЕНИ РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ГОЛЯМА ЧАСТ ОТ ОДОБРЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ И НАЙ-ВЕЧЕ НА ТЕЗИ, НА КОИТО ЛИПСВАТ СЕРИОЗНИ КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА.

ОТ ДРУГА СТРАНА, КРИЗАТА ЩЕ ОКАЖЕ СЕРИОЗНО ВЛИЯНИЕ И ВЪРХУ ВЕЧЕ СТАРТИРАЛИТЕ, НО НЕЗАВЪРШЕНИ ПРОЕКТИ ЧРЕЗ ЗАБАВЯНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ ПО ДОВЪРШВАНЕТО И ПУСКАНЕТО ИМ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.

НЕ НА ПОСЛЕДНО МЯСТО, В РЕЗУЛТАТ НА КРИЗАТА ИНВЕСТИТОРИТЕ СТАВАТ ПО-ПРЕДПАЗЛИВИ ПРИ ВЗЕМАНЕТО НА РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КАТО ТАЗИ ПРЕДПАЗЛИВОСТ СЕ ИЗРАЗЯВА НЕ САМО В ТОВА ДАЛИ ИЗОБЩО ДА СЕ ИНВЕСТИРА, НО И В КАКВИ ТОЧНО ПО ВИД И МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ИМОТИ ДА СЕ ИНВЕСТИРА, СЪОБРАЗНО ПРОМЕНЕНИТЕ РЕАЛИИ НА ПАЗАРА И ПРОМЕНЕНОТО ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ.

ТОВА Е ПРЯКО СВЪРЗАНО С ОСКЪПЯВАНЕТО НА ФИНАНСИРАНЕТО И СЪС ЗАВИШЕНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ ОТ СТРАНА НА БАНКИТЕ, КОИТО ЗАПОЧНАХА ДА СВИВАТ КРЕДИТИРАНЕТО ЧРЕЗ ПОСТАВЯНЕ НА ЗАВИШЕНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ КРЕДИТОПОЛУЧАТЕЛИТЕ, В ЧАСТНОСТ – ОБЕЗПЕЧАВАНЕТО НА ВЪЗВРАЩАЕМОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА ЧРЕЗ ПРЕДВАРИТЕЛНО ОСИГУРЯВАНЕ НА ПОСЛЕДВАЩА ЗАЕТОСТ/ИЗПОЛЗВАЕМОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДМЕТ НА ИНВЕСТИЦИЯТА. ЗА ДА ПРЕЦЕНЯТ, ЧЕ ЕДНА ИНВЕСТИЦИЯ МОЖЕ ДА БЪДЕ ФИНАНСИРАНА, БАНКИТЕ ВЕЧЕ ИЗИСКВАТ ГАРАНТИРАНЕ НА ДОБРОТО ОБСЛУЖВАНЕ НА КРЕДИТА НА ПО-РАНЕН ОТ ДОСЕГАШНИЯ ЕТАП – Т.Е. ИНВЕСТИТОРЪТ СЛЕДВА ДА ОСИГУРИ КУПУВАЧИ И/ИЛИ НАЕМАТЕЛИ НА ОБЕКТИТЕ, КОИТО СМЯТА ДА СТРОИ ОЩЕ ПРЕДИ СТАРТИРАНЕ НА САМОТО СТРОИТЕЛСТВО.

КРИЗАТА ДАВА СВОЕТО ОТРАЖЕНИЕ И ВЪРХУ ПОВЕДЕНИЕТО НА КУПУВАЧИТЕ И НАЕМАТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КОЕТО СЕ ИЗРАЗЯВА ВЪВ ФОРМИРАЛОТО СЕ КОНСЕРВАТИВНО ПОВЕДЕНИЕ И ОТ СТРАНА НА ПОСЛЕДНИТЕ, КОИТО, СЪЩО, КАКТО И ИНВЕСТИТОРИТЕ, СА ПРЕДПАЗЛИВИ ВЪВ ВЗЕМАНЕТО НА РЕШЕНИЕ ЗА ПОКУПКА/НАЕМАНЕ НА ИМОТ ПРЕДИ СЪЩИЯТ ДА Е ЗАВЪРШЕН И ВЪВЕДЕН В ЕКСПЛОАТАЦИЯ. ТОВА ЗАТРУДНЯВА ОСИГУРЯВАНЕТО НА ЗАВИШЕНИТЕ ГАРАНЦИИ И ОБЕЗПЕЧЕНИЯ, КОИТО СЕ ПОСТАВЯТ КАТО ИЗИСКВАНЕ ОТ СТРАНА НА КРЕДИТИРАЩИТЕ ИНСТИТУЦИИ.

СЪЩЕВРЕМЕННО ОБАЧЕ, МАКАР И В УСЛОВИЯ НА ФИНАНСОВА КРИЗА, СЕ ОТЧИТА, ЧЕ СЪЩЕСТВУВА ПОТРЕБНОСТ ОТ ОЩЕ ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, КАКТО В СТОЛИЦАТА, ТАКА И В ДРУГИ ГРАДОВЕ. ТОВА ПРОМЕНИ РЕАЛИИТЕ НА ПАЗАРА. НА ЛИЦЕ Е ТЕНДЕНЦИЯ КЪМ РАЗШИРЯВАНЕ НА ГЕОГРАФИЯТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, КОЕТО ПРИВЛИЧА КУПУВАЧИТЕ И НАЕМАТЕЛИТЕ С ВЪЗМОЖНОСТТА ДА ВЛЯЗАТ НА НЯКОЛКО ЛОКАЦИИ ЕДНОВРЕМЕННО. СПОРЕД СПЕЦИАЛИСТИТЕ ТОВА, ОТ СВОЯ СТРАНА, ОЗНАЧАВА, ЧЕ ПРОЕКТИТЕ С ДОБРИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ФОРМАТИ ЩЕ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЗАПАЗЯТ СВОЯТА АТКРАКТИВНОСТ И КРИЗАТА НЯМА ДА ОКАЖЕ СЪЩЕСТВЕНО НЕГАТИВНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ТЯХНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ. СЛЕДВА ДА СЕ ПРЕДПОЛОЖИ, ЧЕ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО НА СОБСТВЕНИТЕ СВОБОДНИ ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА – ХАРАКТЕРНА ПРОЯВА НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА, ТЪРСЕНЕТО ЩЕ СЕ ИЗРАЗИ В ПОСОКА НАЕМАНЕ НА ИМОТИ, А НЕ НА ТЯХНОТО ЗАКУПУВАНЕ. ТОВА ОТ СВОЯ СТРАНА ЩЕ ПОЗВОЛИ ЗАДЪРЖАНЕ НА ЗАЕТОСТТА НА ИМОТИТЕ, АКО НЕ ДОВЕДЕ И ДО ПО-ВИСОКИ НАЕМНИ НИВА.

ДРУЖЕСТВОТО ОТЧИТА УСЛОВИЯТА НА ТАКА СЪЗДАЛАТА СЕ ФИНАНСОВА КРИЗА И ЩЕ ПОЛОЖИ МАКСИМАЛНИ УСИЛИЯ ЗА МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКОВЕТЕ И ЗА ЗАПАЗВАНЕ И ПОВИШАВАНЕ НА СПОСОБНОСТТА СИ ДА ИЗПЪЛНЯВА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ КЪМ СВОИТЕ АКЦИОНЕРИ.

ВЪВ ВРЪЗКА С ГОРЕИЗЛОЖЕНОТО, СЛЕДВА ДА СЕ ОТБЕЛЕЖАТ НЯКОЛКО ОСНОВНИ ФАКТОРИ, КОИТО ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН МИНИМИЗИРАТ НЕГАТИВНОТО ВЛИЯНИЕ НА ФИНАНСОВАТА КРИЗА ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

ОТ ЕДНА СТРАНА, ТОВА Е ФАКТОРЪТ, ЧЕ НА ТОЗИ ЕТАП ДРУЖЕСТВОТО Е ИНВЕСТИРАЛО И ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ИНВЕСТИРА СРЕДСТВА В ОБЕКТИ, С ТЪРГОВСКО И АДМИНИСТРАТИВНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, ПРОГНОЗИТЕ ЗА ЧИЕТО ТЪРСЕНЕ СА В ПОСОКА ЗАПАЗВАНЕ НА СЕГАШНИТЕ НИВА.

ОТ ДРУГА СТРАНА СТОИ ФАКТОРЪТ, ЧЕ ЗАКУПЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ИМОТИ, КАКТО И ТЕЗИ, КОИТО ПРЕДСТОИ ДА БЪДАТ ЗАКУПЕНИ, СА НАПЪЛНО ЗАВЪРШЕНИ И ВЪВЕДЕНИ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ И НЕ Е НУЖНО ДА БЪДАТ ИНВЕСТИРАНИ ДОПЪЛНИТЕЛНИ СРЕДСТВА В ТЯХНОТО РАЗВИТИЕ.

НА ТРЕТО МЯСТО, СЛЕДВА ДА СЕ ОТЧЕТЕ ПОЛОЖИТЕЛНИЯТ ФАКТОР, ЧЕ ИМОТИТЕ, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИНВЕСТИРАЛО И ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ИНВЕСТИРА, СА ЗАЕТИ И С ОСИГУРЕНИ НАЕМАТЕЛИ, ПРИ ТОВА С ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ ЗА НАЕМ. СЛЕДВА ДА СЕ ИМА ПРЕДВИД И ТОВА, ЧЕ НАЕМАТЕЛИТЕ НА ИМОТИТЕ СА ДОКАЗАЛИ СЕ НА БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР ТЪРГОВЦИ С ДЪЛГОГОДИШЕН ОПИТ И ПРАКТИКА В ИЗВЪРШВАНАТА ОТ ТЯХ ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, КОЕТО ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН ОПРЕДЕЛЯ ТЯХНАТА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ И КОРЕКТНОСТ ПО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРИТЕ ЗА НАЕМ НА ИМОТИТЕ, СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

НА СЛЕДВАЩО МЯСТО Е ФАКТОРЪТ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО НЕ ПЛАНУВА ПРОДАЖБАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ НЕГО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, А ТЯХНОТО ЕКСПЛОАТИРАНЕ ЧРЕЗ ОТДАВАНЕТО ИМ ПОД НАЕМ, КОЕТО В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА СЧИТА, ЧЕ ГАРАНТИРА В ГОЛЯМА СТЕПЕН ВЪЗМОЖНОСТТА МУ ДА ИЗПЪЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ КЪМ СВОИТЕ АКЦИОНЕРИ И ДА ЗАЩИТИ ТЕХНИТЕ ИНТЕРЕСИ.

НЕ НА ПОСЛЕДНО МЯСТО СЛЕДВА ДА СЕ ОТЧЕТЕ И ФАКТОРЪТ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЗАКУПЕНИТЕ ОТ НЕГО ИМОТИ И ТЕЗИ В ПРОЦЕС НА ЗАКУПУВАНЕ ДА БЪДЕ ОСЪЩЕСТВЕНО ЧРЕЗ УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА, БЕЗ ДА СЕ РАЗЧИТА НА КРЕДИТНО ФИНАНСИРАНЕ, А СЪЩО ТАКА ДРУЖЕСТВОТО Е ДОГОВОРИЛО И ИЗГОДНИ ФИНАНСОВИ УСЛОВИЯ ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ИМОТИТЕ, КОЕТО СМЯТА ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНА ГАРАНЦИЯ ЗА ЗАЩИТА ПРАВАТА И ИНТЕРЕСИТЕ НА НЕГОВИТЕ ИНВЕСТИТОРИТЕ.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел „Пи Ар Си“ (PRC на латиница).

Няма изменения в наименованието на Дружеството от датата на учредяването му до датата на този Регистрационен документ.

1.2. НОМЕР НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд (СГС) под парт. № 122021, том 1680, стр. 161, по ф.д. 10600/2007 г.

Дружеството е пререгистрирано в съответствие с влезлия в сила на 01 януари 2008 г. Закон за търговския регистър (ЗТР) и е вписано в Търговския регистър (ТР), воден от Агенцията по вписванията (АВ) на 11.01.2008 г., номер на вписване 20080111111643 ЕИК: 175326309.

1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

Дружеството е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 04 юни 2007 г. и е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 11 юли 2007 г., а в последствие и пререгистрирано и вписано в ТР, воден от АВ на 11 януари 2008 г., номер на вписване 20080111111643.

Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН; СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС) И ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС; ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ

Дружеството е учредено в съответствие със законодателството на Република България. Дружеството е със седалище в град София и адрес на управление: район „Искър“, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12.

Търговският адрес на Дружеството (адресът за кореспонденция) е гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139.

Координатите за контакти са:

телефон: (02) 94 27 524, факс: (02) 94 27 525, електронен адрес: office@prcbg.com.

Дружеството упражнява дейността си в съответствие с действащото в Република България (в т.ч. като държава – членка на Европейския съюз) законодателство.

1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО ТОЗИ МОМЕНТ

От своето учредяване, до датата на този Регистрационен документ, Дружеството:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието му;
- няма дъщерни дружества; преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- срещу Дружеството не са завеждани искови молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството не е претърпял никакво изменение.

1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

От момента на учредяването си, до датата на този Регистрационен документ, Дружеството не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции от други дружества.

1.7. ЛИЦЕНЗ

С Решение № 1512 – ДСИЦ от 13 ноември 2007 г., поправено с решение 1557 – ДСИЦ от 21 ноември 2007 г., КФН потвърди проспекта за първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството и издаде лиценз на Дружеството да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

С решение № 87 - ПД от 16 януари 2008 г. КФН вписа Дружеството като публично дружество в Регистъра за публичните дружества.

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е закупило общо десет недвижими имота (в градовете: София, Пловдив, Стара Загора, Благоевград, Сливен, к.к. Слънчев Бряг, Ловеч и Варна), за общата сума от 19 990 200 (деветнадесет милиона деветстотин и деветдесет хиляди и двеста) лева, без включен ДДС и разходи по прехвърлянето им.

Към дата на този Регистрационен документ, незаплатената част от цената за придобитите имоти, възлиза на общата сума от 825 300.00 (осемстотин двадесет и пет хиляди и триста) лева, както следва:

Имот №	Цена на придобиване (в лева без ДДС)	Незаплатена цена (в лева без ДДС)
София, ул. „Илия Бешков” № 12	1 800 000	0.00
София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - сграда стар корпус	2 587 000	825 300.00
София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	1 731 000	0.00
Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	2 372 000	0.00
Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	572 000	0.00
Стара Загора, бул. „Цар Симеон” № 45	525 000	0.00
Ловеч, ул. търговска 45 – Ловеч Сити Център	9 400 000	0.00
Варна, магазин – търговски център „Ян Палах”	485 300	0.00
КК Слънчев бряг – два магазина	211 000	0.00
гр. Сливен	330 800	0.00

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно неговия Устав, е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

Основният пазар на Дружеството е пазарът на имоти в Република България с търговско, административно или жилищно предназначение, в т.ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба.

3.3. СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ НОВИ ПРОЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Дейността на Дружеството е зависима от лиценза му да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ). Като ДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент минимум 90 % (деветдесет на сто) от печалбата за разпределение, определена съгласно член 10, ал.3 на ЗДСИЦ, и е освободено от корпоративен данък. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения в закона ред, то за същото, на основание чл.16, ал.3 от ЗДСИЦ ще бъде открита процедура по ликвидация.

Дейността на Дружеството не е зависима от патенти, търговски или финансови договори или нови производствени процеси.

3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА

От своето учредяване до датата на този Регистрационен документ, Дружеството е придобило имоти с търговско и административно предназначение (търговски центрове с магазини и офиси и отделни търговски обекти - магазини). Бъдещите инвестиционни планове на Дружеството са свързани със закупуването на недвижими имоти с търговско и административно предназначение.

Това поставя на този етап Дружеството в конкуренция с други дружества със специална инвестиционна цел, чийто инвестиционни цели и проекти са насочени и/или реализирани в сферата на недвижимите имоти с търговско и административно предназначение.

Основните конкурентни предимства, на които Дружеството залага са:

- покупка на недвижими имоти в големи, със стратегическо значение, бързо развиващи се и атрактивни градове – София, Пловдив, Варна, Стара Загора, Сливен, Благоевград, Слънчев бряг, Ловеч
- добро местоположение на придобиваните имоти – централна градска част или основни пътни артерии
- покупка на завършени и въведени в експлоатация имоти или на имоти със степен на завършеност, която налага незначителни и бързо реализируеми допълнителни инвестиции
- покупка на използваеми имоти – такива с „готови“ наематели
- сключване на дългосрочни договори за наем – минимум 5 (пет) годишни



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

От значение за конкурентоспособността на Дружеството е и опитът на екипа специалисти, работещи за Обслужващото дружество – хора с доказани професионални качества в областта на управлението и поддръжката на недвижими имоти и които в частност познават същността и спецификите на притежаваните от Дружеството имоти.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ЧАСТ

Дружеството не е част от икономическа група.

4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството притежава недвижимите имоти, описани подробно в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, както и средства по банкови сметки.

Дружеството е учредило ипотечи върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/ 2008 г./ и в град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12 (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. №104, том II, рег. № 7090, дело № 195 от 2008 г. Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД (подробна информация за кредита е предоставена в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж” от този Регистрационен документ).

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е в процес на придобиване на следните значителни дълготрайни активи:

- Имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е в процес на извършване на довършителни работи и, се очаква да бъде въведен в експлоатация скоро.
- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда – стар и нов корпус;
- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе, представляващ земя – с площ от 290 кв.м., намиращ се точно срещу сградата, описана по-горе и подходящ за изграждането на паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

Към настоящия момент тези придобивания не са реализирани, тъй като същите са обусловени от административни процедури, които забавят във времето тяхното финализиране. Поради обективната невъзможност инвестициите да бъдат реализирани в рамките на календарната 2011 г., ще е необходимо ново решение на Общото събрание да гласува параметрите на сделките и в частност относно покупната цена на имотите, която следва да бъде съобразена с актуалната пазарна оценка на същите към датата на придобиването, за което ще бъде изготвен и нов актуален мотивиран доклад от Съвета на директорите по чл.114 а ЗППЦК.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е придобило недвижимите имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

Значимите фактори, които биха се отразили съществено на дейността на Дружеството, са подробно описани в Раздел II в този Регистрационен документ.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г. Информацията за съществени изменения в приходите от основната дейност е обобщена в следната таблица:

Приходи от отдаване под наем на недвижими имоти	*Данни 2008 г.	*Данни 2009 г.	*Данни 2010 г.	*Данни 2011 г.	* Изменения 2009 спрямо 2008	* Изменения 2010 спрямо 2009	* Изменения 2011 спрямо 2010
I тримесечие – януари, февруари, март	-	772 269	683 519	609 433	772 269	-88 750	-74 086
II тримесечие – април, май и юни	-	801 541	589 680	618 910	801 541	-211 861	29 230
III тримесечие – юли, август и септември	164 776	521 920	585 918	466 417	357 144	63 998	-119 501
IV тримесечие – октомври, ноември и декември	771 764	617 976	569 930	Незавършил период	-153 788	-48 046	Незавършил период

*Сумите са в лева без ДДС

Резултатите от дейността на Дружеството са отразени в изготвените и обявени годишни и междинни (тримесечни) доклади за дейността. Информацията относно тяхната публикация и местата, където същата е публично достъпна, е посочена в Раздел IX – „Финансова информация”, т.2 „Финансови отчети за 2008 г., 2009 г., 2010 г. и към 30.09.2011 г.”

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството започва да отдава под наем респективно да акумулира приходи от 2008 г. Средно месечните приходи на Дружеството от отдаваните под наем собствени недвижими имоти съответно за 2008 г., 2009 г., 2010 г. и към 30.09.2011 г. за всеки от имотите са отбелязани в следната таблица:

№	ОБЕКТ	*2008 г.	*2009 г.	*2010 г.	*Към 30.09.2011
1.	Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	34 676	32 671	22 889	13 879
2	Гр. Стара Загора	4 134	4 465	3 969	4 881
3	Гр. Благоевград	5 515	4 871	4 504	6 005
4	К.К. Слънчев Бряг	1 935	1 935	1 556	522
5	Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	25 081	24 299	23 583	21 355
6	Гр. София, бул. Цариградско шосе	47 340	48 113	49 878	41 896
7	Гр. София, ж.к. Дружба	41 922	33 097	34 201	34 439
8	Град Ловеч, Ловеч Сити Център	109 250	72 795	58 505	62 061
9	Варна, бул. „Ян Палах”	1 255	3 892	3 333	3 263

*Сумите са в лева без ДДС

1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел II (Основна информация), точка 6 (Рискови фактори) в този Регистрационен документ.

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ
2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

(а) Вътрешни източници на ликвидност

Вътрешните източници на ликвидност на Дружеството са:

- неизползваните средства от капитала на Дружеството
- средствата, получени от наеми.
- средствата, получени от лихви по банкови депозити

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

- средствата, набрани от настоящото и евентуално последващи увеличения на капитала;
- заемно финансиране.

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва кредит от „Райфайзенбанк (България)” ЕАД в размер на 2 050 000.00 евро. (Виж т.2.3. *Размер на заемите и информация за техния надеж*).

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ**

Към 30 септември 2011 г, основният източник на парични средства на Дружеството са постъпленията от:

- наеми в среден месечен размер на 190 308.44 (сто и деветдесет хиляди триста и осем цяло и четридесет и четири стотни) лева.
- кредит в размер на 2 050 000.00 (два милиона и петдесет хиляди) евро или 4 009 452.00 (четири милиона девет хиляди четиристотин петдесет и два) лева, съгласно Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД. (подробна информация за кредита е предоставена в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж”)

Данните за паричните потоци са видни от Отчета за паричните потоци на Дружеството за първото, второто и третото тримесечие на 2011 г., обявени пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”) както следва.

Паричните плащания за първото тримесечие на 2011 г. са в размер на 204 000.00 (двеста и четири хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

Паричните плащания за второто тримесечие на 2011 г. са в размер на 491 000.00 (четиристотин деветдесет и една хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

Паричните плащания за третото тримесечие на 2011 г. са в размер на 512 000.00 (петстотин и дванадесет хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

До края на 2011 г. Дружеството ще изплати и 1 503 702.94 (един милион петстотин и три хиляди седемстотин и две цяло и деветдесет и четири стотни) лева, представляващи разходи за изплащане на дивиденди за 2010 година.

През 2010 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от третото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 1 462 500.00 (един милион четиристотин шестдесет и две хиляди и петстотин лева), от наеми в размер на 3 130 000.00 (три милиона сто и тридесет хиляди) лева. За 2010 г. Дружеството има парични разходи в размер на 8 510 000.00 (осем милиона петстотин и десет хиляди) лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал и друга инвестиционна дейност, както и 1 770 861.61 (един милион седемстотин и седемдесет хиляди осемстотин шестдесет и една цяло и шестдесет и една стотни) лева, представляващи разходи за изплащане на дивиденди за 2009 година.

През 2009 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, от наеми в размер на 3 422 000.00 (три милиона четиристотин двадесет и две хиляди) лева. За 2009 г. Дружеството има парични разходи в размер на 15 822 000.00 (петнадесет милиона осемстотин двадесет и две хиляди) лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

персонал и друга инвестиционна дейност, както и 688 523.98 (шестотин осемдесет и осем хиляди петстотин двадесет и три цяло и деветдесет и осем стотни) лева, представляващи разходи за изплащане на дивиденди за 2008 година.

През 2008 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от първото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева, от наеми в размер на 302 000.00 (триста и две хиляди) лева и от лихви от банкови депозити в размер на 25 000 (двадесет и пет хиляди) лева. За 2008 г. Дружеството има парични разходи в размер на 1 252 000 (един милион двеста петдесет и две хиляди) лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал. Не са налице разходи за дивиденди, тъй като дружеството не е генерирало печалба за 2007 г.

През 2007 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от внесения първоначален капитал на Дружеството в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева и от първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството в размер на 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева. За 2007 г. Дружеството има парични разходи в размер на 6 000 (шест хиляди) лева, които са свързани със задължителните регистрации на Дружеството, в това число задължителното първоначално увеличение на капитала. Не са налице разходи за дивиденди, тъй като дружеството е създадено през 2007 г.

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва банков кредит от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 2 050 000.00 (два милиона и петдесет хиляди) евро, като срокът на договора е пет години. Годишната лихва е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 4,75 пункта надбавка, но не по – малко от 6 % за първата година, считано от датата на подписване на Договора за кредит, като след първата година Кредитополучателят заплаща на банката EURIBOR, плюс 4,75 пункта надбавка. Неустойката – наказателна лихва за забава е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 10 пункта надбавка годишно върху усвоената и непогасена главница по кредита за времето на забавата до окончателното погасяване на забавените вноски. Дружеството погасява ползания кредит на 47 равни последователни месечни вноски в размер на 42 708 евро дължими ежемесечно, считано от 25.06.2011 г. до 25.04.2015 г., включително и една последна изравнителна вноска в размер на 42 724 евро, дължима на 25.05.2015 г., като всяка вноска е дължима на 25-то число на съответния месец. Лихвата по ползания кредит се заплаща ежемесечно на 25-то число на съответния месец. Крайният срок за погасяване на всички суми по кредита, включващ главница, лихва, комисионни, евентуално наказателна лихва, евентуална наказателна лихва за забава, такси и разноски е 25.05.2015 г.

Целта на ползания кредит е изплащане на продажната цена на придобитите от Дружеството недвижими имоти.

Дружеството е учредило ипотеки върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/ 2008 г./ и в град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков“ № 12 (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. №104, том II, рег. № 7090, дело № 195 от 2008 г.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключения Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)“ АД .

За обезпечаване на кредита са учредени и особени залози върху вземанията на Дружеството по сключени от Обслужващото дружество "Пи Ар Ем" ООД договори за наем с трети лица, касаещи притежаваните от "Пи Ар Си" АДСИЦ недвижими имоти.

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството обслужва редовно и коректно задълженията си по кредита.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

С изключение на посоченото в 2.3. по – горе, Дружеството не ползва други финансови инструменти.

2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството няма ангажименти за капиталови разходи, освен разходите за закупуването на недвижимите имоти, съгласно съответните решения на Общото събрание на акционерите, както следва:

с решения на ОСА от 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г. и 24.06.2010 Дружеството е поело ангажименти за закупуване на следните недвижими имоти:

- Имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е в процес на извършване на довършителни работи и се очаква да бъде въведен в експлоатация скоро.(на последното ОСА, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 24.06.2010 г., е одобрена цена на закупуване - 1 994 000 (един милион деветстотин деветдесет и четири хиляди) лева).

- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда – стар и нов корпус; (на последното ОСА, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 24.06.2010 г., е одобрена цена на закупуване - 434 000 (четиристотин тридесет и четири) лева.).

- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе, представляващ земя – с площ от 290 кв.м., намиращ се точно срещу сградата, описана по-горе и подходящ за изграждането на паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център. (на последното ОСА, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 24.06.2010 г., е одобрена цена на закупуване - 45 000 (четиридесет и пет хиляди) лева.)

Въпросът относно покупката на тези недвижими имоти в град София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 е обсъждан в мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК, предложен от Съвета на директорите на Общото събрание на акционерите на редовно годишно заседание на общото събрание, което се проведе на 24 юни 2010 г., както и на свои заседания, проведени на 25 Април 2008 г. и 22 април 2009 г., но поради забавяне с въвеждането в експлоатация на сградата, тези имоти все още не са закупени. Към настоящия момент тези придобивания не са реализирани, тъй като същите са

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

обусловени от административни процедури, които забавят във времето тяхното финализиране.

Към момента, в който административните пречки бъдат преодоляни и сделките могат да бъдат осъществени, Съветът на директорите ще представи на Общото събрание на акционерите нови мотивирани доклади по чл. 114а от ЗППЦК с актуализирани оценки на имотите и ще предложи на Общото събрание да гласува нови параметри за сключването на сделките и най-вече по отношение на тяхната цена.

За осъществяване на поетитите от Дружеството ангажименти за закупуване на недвижимите имоти ще бъдат използвани собствени средства, а при необходимост ще бъдат привлечени и заемни средства в рамките на допустимите от закона граници и при спазване на законовите изисквания.

3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До датата на този Регистрационен документ, Дружеството не е извършвало развойна дейност. Дружеството не планира да извършва такава дейност в бъдеще.

4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**4.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**

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 г. - 2008 г., когато имаше множество сделки с 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 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 първата половина на 2009 г. този процент спадна до 20 % или в номинално изражение намаление с 66 % до 305 милиона евро. В строителството чуждестранните инвестиции нарастваха драматично със 110 %, 192 % и 48 % на годишна база през 2005 г., 2006 г. и 2007 г. През 2008 г. и първите шест месеца на 2009 г. имаше спад от 24 % и респективно 73 % на годишна база. Към

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

момента пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, но се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити (*Източник: БНБ, IntelliNews).

Факт е, че през втората половина на 2009 година се отчете значително раздвижване в сектора на жилищните имоти, сравнено с началото на годината. Това се дължи на подобрите оферти вследствие на коригирането на ценовите нива от страна на строители и инвеститори. Експерти в сектора на недвижимостите отчетоха, че след средата на 2010 година бяха размразени проекти и поради това цените плавно ще тръгнат нагоре. Пазарът предлагаше добри възможности за купувачите на жилищни имоти, които могат да получат добра оферта и като цена, а и като качество. През 2010 година беше налице повишено търсене, което се дължеше предимно на добрите оферти, ниските ценови нива, склонността на инвеститорите към преговори и предлагане на услуга с по-добро качество както на строителството, така и по отношение на инфраструктурата. През последните два месеца на 2010 г. може да се обобщи, че годината бе нулева за пазара на имоти в България от гледна точка на това, че не е налице съществена промяна нито в обема на сделките, нито в цените на продадените и оферирани имоти спрямо 2009 г. Въпреки това 2010 г. не е без значение за пазара - постигането на баланс и стабилност е важен момент, особено след годините на бум, последвани от драстичен спад на цените на имотите през 2009 г. От тази гледна точка 2010 г. даде глътка въздух на всички фигури на пазара, които имаха време да се нагласят спрямо новите пазарни реалности, да размислят, да взимат решения и да разработват стратегии за действие. След противоречивите сигнали, които имотният пазар даде през второто тримесечие на годината, обемите от сделки се върнаха до нивата, на които бяха балансирали след средата на 2009 г. Обемите от сделки обаче не успяха да се върнат до нивата от март и април, които бяха рекордни за периода от началото на кризата. В различните пазарни сегменти се забелязват различни тенденции - от задържане и ръст на цените и обемите от сделки до спад. Все още няма убедителни и ясно изразени тенденции за започващо възстановяване, което още веднъж показва, че излизането на пазара от кризата най-вероятно ще бъде продължителен процес. Сравнително оптимистични се оказаха прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти през 2011 година. Експертите не очакваха поскъпване на жилищата и дори поевтиняване на новото строителство. Леко раздвижване се очакваше и при офис имотите и търговските площи. Най-положителни в очакванията си се оказаха търговците на земеделска земя, които очакваха активизиране на сегмента. (www.imoti.net).

Жилищни имоти

До средата на 2008 г. жилищните имоти се радваха на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това бяха няколко. На първо място, доходите на домакинствата растяха. Имаше засилен интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение имаше и значителният ръст на ипотечното кредитиране. Не на последно място пазарните очаквания бяха, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стана член на Европейския съюз. Всичко това доведе до неколкостратно повишаване на цените на недвижимите имоти в рамките на няколко години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

През 2008 г. цените на имотите все още не бяха засегнати от световната финансова криза и продължиха да се покачват относително бързо, с 25 % на годишна база. На тримесечна база обаче ръстът се забави, а в края на годината беше отчетен спад на цените спрямо предходното тримесечие, но ръстът на годишна база беше 12 %. През първото и второто тримесечие на 2009 г. вече се наблюдава спад на годишна база от 8 % и респективно от 22 % (*Източник: НСИ, IntelliNews).

Според данните на Националния статистически институт („НСИ“), завършените сгради се повишават през второ тримесечие спрямо първото до 679, което е повишение от 6.9 % на годишна база. Това представлява обръщане от 10.6 % спад на годишна база на завършените жилищни сгради през първите три месеца на годината. Варна допринася най-много за ръста в периода Април – Юни 2009 г. със 157 нови сгради, следвана от Бургас със 134. В столицата само 35 сгради са довършени през този период. Този ръст не се очаква да се задържи, защото издадените разрешения за строеж на жилищни сгради намаляват с 35.2 % и респективно с 32.0 % през първото и второто тримесечие на годишна база. Още повече това е седмо по ред тримесечие, което отчита намаление на годишна база на разрешенията за строеж на жилищни сгради (*Източник: НСИ).

До края на 2009 г., както и през 2010 г. пазарът на жилищни имоти се определяше от купувачите, поради дисбаланса между предлагане и търсене. Банките също играят важна роля на пазара на имоти, тъй като предлагането на нови жилища зависи много от наличността и цената на финансиране, а ипотечното кредитиране влияе съществено на търсенето. (*Източник: IntelliNews).

Цените на жилищата в големите градове продължиха да се понижават през 2010 г. и 2011 г. Купувачите очакваха да получат възможно най-доброто предложение в рамките на предварително определен бюджет - такава остана тенденцията на пазара и през 2011 г. Бавното възстановяване на пазара на труда и растящата инфлация се очаква да засегнат потреблението на домакинствата и най-вече разходите за придобиване на стоки с дълготрайна употреба, каквито са жилищата. Според проучванията инфлацията в страната може да доведе до повишен интерес към имотите, ако те бъдат предпочетени като инструмент за съхранение на стойността на спестяванията. (www.imoti.net).

Незастроени имоти (парцели)

Както при жилищните имоти, инвестициите в незастроени имоти (парцели), подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях, привлякоха вниманието на инвеститорите преди световната икономическа криза да засегне и България. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието и планинските курорти с цел строителство на хотели и ваканционни селища също беше голям. Кризата доведе до значителен спад на цените им, като в много от случаите този спад изпревари същия при жилищните имоти. Най-голям спад се забелязва на парцелите в туристическите райони, където търсенето на практика е нулево (www.imoti.net).

Влагането на средства в незастроен парцел около голям град се смята за една от най-перспективните инвестиции в недвижимия сектор през последните две години според специалистите в бранша. Най-често върху придобитите имоти се изграждат офис и търговски площи. Незастроените парцели присъстват и в инвестиционните планове на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

голяма част от българските акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). (www.sofia.imotibg.com)

Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на стандартите за качество, наложени от чуждестранните компании - наематели. Наблюдава се и тенденция все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

На фона на увеличаващите се през последната година инвестиции в жилищни обекти, нарастващите проекти за ваканционни имоти и същинския бум при заявените намерения за изграждане на търговско - развлекателни комплекси, пазарът на офиси също набра скорост. Проучване на Colliers International показва, че към Юни 2009 г. в София се изграждат 864,000 кв.м. офиси, което е почти равно на вече съществуващите офис площи. Това нарежда столицата на дванайсетото място в света по строящи се нови офис-пространства. Бумът на строителство и настъпилата криза се отразяват на делът на незаетите площи, които се увеличават от 3.7% през Юни 2008 г. на 9.1% към края на 2008 г. и до 13.5% през Юни 2009 г.. Свободните площи са предимно в крайградските зони на столица, където достигат 19.6%, докато в центъра те са много по- малко (*Източник: Colliers International, IntelliNews).

Към момента нарастващата разлика между търсенето и предлагането упражнява натиск върху офертните наемни цени на офисния пазар. Икономическата криза намали чувствително търсенето на офис пространства, като в същото време накара фирмите да търсят оптимизиране на разходите си, включително на тези за наеми. В същото време на пазара продължават да излизат нови обекти. Наемите на офиси клас А през 2008 г. се движеха в границата от 15-20 евро на кв.м., докато през април 2009 г. те спаднаха до 11-17 евро на кв.м., а през третото тримесечие на 2009 г. - до 10-15 евро на кв.м. Спадът на годишна база е в рамките 25-30%. Наемите на офиси клас Б и такива в жилищни сгради спаднаха още по-осезаемо на годишна база до 45% (www.investor.bg). Към средата на 2009 г. доходността от инвестиции в офис-имоти се увеличава като достига малко над 10% спрямо 7% - 7.5% година по-рано. Успоредно с това, продажби на офиси почти липсват от началото на 2009 г. поради липсата на финансиране и повишената несигурност на пазара на недвижими имоти (*Източник: IntelliNews). Предлагането на нови офис площи в София продължи да се увеличава в края на 2010 и първата половина на 2011 г. Така общият обем достигна 1 378 000 кв.м, сочи доклад на международната консултантска компания Colliers International. Пазарът отбеляза ръст от 5 %, разпределен по равно между офиси клас А и Б, като най-много нови сгради бяха завършени в периферията на столицата. Модерните офис площи остават съсредоточени в най-голяма степен в периферните райони на столицата. Усвояването на модерните офис площи ще отнеме няколко години. През последните години преди кризата, нетното усвояване варира между 80 000 и 120 000 кв.м на година. При над 350 000 кв.м свободни готови офиси и над 460 000 обявени в строеж, едва ли ще можем скоро да очакваме пълно възстановяване на офисния пазар.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Според проучванията, през последните няколко месеца доста наематели са избрали нова локация в широк център или периферните райони на града, премествайки стария си офис от центъра на града.

Въпреки повишеното търсене от страна на офисни наематели, развитието на офис пазара ще зависи от други важни фактори, като стабилен ръст в инвестициите и позитивното развитие на икономиката като цяло. Стабилизиране на наемните нива може да се очаква най-рано след година, като изключение ще правят сградите с добро местоположение, разнообразни услуги и качествено управление. (www.news.expert.bg)

Търговски площи

През 2006 г. – 2009 г. се построиха търговски центрове не само в София, Пловдив, Варна и Бургас, но и в градове като Сандански, Сливен, Шумен, Каварна и други. Въпреки това, проникването на модерни търговски площи в България към средата на 2009 г. остава най-ниското в Европа с 35 кв. м. на глава от населението, като към същата дата общата им разгъната застроена площ е 271,000 кв.м. В същото време, обявените проекти са за повече от 700,000 кв.м., като същите трябва да се реализират в следващите две-три години. Много от инвеститорите обаче, изпитват трудности, свързани с набавянето на необходимото финансиране и ще забавят или напълно отменят някои от проектите. От началото на 2009 г. са открити само два търговски центъра – Бургас Плаза и Мол Пловдив с обща площ от 50,000 кв.м. До първото шестмесечие на 2010 г. се очаква да бъдат довършени нови 235,000 кв.м. търговски площи – два търговски центъра в София, два във Варна и един в Стара Загора. Нови и съществуващи вериги хипермаркети и супермаркети планират да разширят дейността си на територията на България, отваряйки обекти в цялата страна (*Източник: IntelliNews).

Търсенето на търговски площи значително намалю с настъпването на икономическата криза. Въпреки това незаетите площи остават сравнително малко. В добре планираните центрове и главните улици те са до 3 %. Наемните нива в молове и търговски улици спаднаха умерено. В големите градове средните наемни цени на централни търговски улици се движат между 50 евро/кв.м. - 100 евро/кв.м., а в търговски центрове между 35 евро/кв.м. - 41 евро/кв.м. София остава най-скъпият град в България с наеми в горния диапазон (*Източник: Colliers International).

Що се отнася до търговските площи, този пазар продължава да се развива, въпреки спада на потреблението в контекста на кризата. През 2010 година са построени 10 хил. кв. м. търговски площи и с тях общият им размер в търговските центрове и молове достига 230 хил. кв. м. През този период пазарът на търговски площи бе повлиян от три фактора: На първо място предстоящо откриването на мащабни търговски центрове в София и черноморския град Варна. Втори фактор е устойчивото развитие на тенденцията за навлизане на ритейл паркове /които предлагат по-големи площи и са разположени на ключови артерии към градовете/, както и на аутлет центрове /за маркови стоки на по-ниски цени/. Тази тенденция вероятно ще се засили през годината. И на трето място, това е експанзията на дискаунт веригите за хранителни стоки, които стартираха успешно. Същите бяха приети много добре и ще продължат да се развиват и през 2012 г. във всеки един сегмент от търговията, не само хранителната част. (www.imoti.net).

Индустриални имоти

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Въпреки, че изостава от жилищния и офисния сегмент, развитието на пазара на индустриални и логистични имоти също бе динамично в последните години. Няколко големи проекта стартираха наскоро, а други (в по-начална фаза) бяха обявени. Пазарът е концентриран в София и околностите, но Пловдив и Варна също привличат вниманието на инвеститорите поради благоприятната локация. Характерното за този сегмент е, че той е най-малко засегнат от икономическата криза, защото започна да се развива по-късно от останалите. Секторът се характеризира с това, че компаниите предпочитат сами да си построят необходимите складови и индустриални помещения, като предлагането на модерни площи под наем остава ниско (*Източник: Colliers International).

През първата половина на 2009 г. имаше отложени проекти, но не се очаква те да бъдат отменени. Лимитираното финансиране и по-стриктните условия на финансовите институции накара инвеститорите да бъдат по-предпазливи в намеренията си да строят складови и индустриални площи за отдаване под наем. Също така, поради свиване на дейността си, някои фирми започнаха да отдават собствени площи. Макар че интересът към сегмента до Юни 2009 г. беше нисък, свободните площи в София към тази дата са около един процент, а във Варна и Бургас малко повече. Наемните цени останаха стабилни, като за топ локация в големите градове варират между 4 и 5 евро/кв.м. (*Източник: Colliers International).

Най-леко засегнат от глобалната икономическа криза се оказва пазарът на логистични и индустриални площи, поради слабото му развитие в сравнение с останалите сегменти на пазара на недвижимости. През 2010 г. и 2011 г. бяха завършени няколко големи проекти. Поради ограниченото търсене засега на такива площи, вследствие на кризата, наемите дори и на такива с перфектно местоположение се очаква да отбележат лек спад. Търсене ще има главно от известни фирми в модния бизнес, които предстои да навлязат в България. (www.imoti.net).

Земеделска земя

През 2009 година интересът към земеделските земи остана на относително стабилни равнища в сравнение с 2008 година. Към месец ноември 2009 г. има сделки за около 900 хил. декара, а за цялата 2008 г. те са за малко над 1 млн. декара. Най-активните купувачи остават инвестиционните дружества, но и арендатори започват да стават основен фактор на пазара. Също така има и частни лица, които инвестират в земеделска земя, като някои имат по над 20 хил. декара. (Източник: *Българската асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) и Система за агро-пазарна информация (САПИ)*)

Ценовите равнища през 2009 г. претърпяха известна корекция. През годината земеделските земи в атрактивни райони се търгуваха в широк диапазон от 200-300 лева за декар в сравнение с 260-350 лева за декар през 2008 г. Рентите останаха стабилни, като минимумът беше 15-18 лева за декар. Най-високи са рентите в Добруджа – между 30 и 50 лева за декар, и за парцели с напоителна система без значение от района – над 50 лева за декар. (Източник: *БАСЗЗ и САПИ*)

Цените на земеделска земя се влияят от множество фактори. На различни нива се сключват сделки за земи до парцели в регулация, до планирани инфраструктурни проекти или в курортни и урбанистични зони, което изкривява официалната статистика. Също така има големи разлики в цените за окрупнени парцели и такива до 10 декара. Голям проблем е, че средният размер на земеделските парцели е около 5-6

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

декара. За модерно земеделие са необходими значително по-големи парцели. За малък имот цената е около 250-260 лева, докато за парцел над 1000 декара може да е над 1000 лева. По скъпи са обработваемите земи, с изградена инфраструктура като напояване и находящи се в развит регион. Най-скъпи са имотите в Североизточна България - добруджанския район. Определящ фактор е и категорията на земя и възможността да бъде засята с различни култури. По аналогичен начин се ценообразуват и рентите. (Източник: БАС33)

Въпреки спада в цените и активността при сключването на сделки, и двете остават сравнително стабилни. Това се дължи на обстоятелството, че пазарът е неразвит и кризата настъпи преди неговия реален възход. Активността при земеделските земи датира от не повече от 5 години, което е недостатъчно за комасация. Все още 40% от масивите са пустеещи, което прави логично последното място на България по цени на обработваемите площи в Европейският съюз. В България земите са 4-5 пъти по евтини от ЕС. Очаква се цените плавно да нарастват, поради два основни фактора. Първият е окрупняването на площите, което да направи масивите по-атрактивни и вторият е очаквания плавен ръст на европейските субсидии. През 2016 г. България трябва да започне да получава пълния размер на директните плащания за декар площ.

Напоследък много атрактивен за инвеститорите е пазарът на земеделска земя. Този тип вложение събира 24% от гласовете в направено проучване. Разпространено е мнението, че в момента земята у нас е на относително ниски ценови равнища, които след окрупняване се очаква да се повишат и да осигурят висока доходност на инвеститорите. Следователно цените на земеделските земи в България и ЕС няма да се изравнят през следващите 4-5 години, но представляват атрактивен актив с потенциал за стабилен растеж. (Източник БАС33)

4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

По отношение на придобития имот в град Сливен, кв. „Промислена зона“, Дружеството извърши преустройство, с което е постигната целта да го превърне в съвременен модерен търговски обект - за производство и търговия с мебели и да отдаде същия под наем на подходящ наемател, извършващ такъв вид дейност.

С оглед на това, че икономиката в световен мащаб все още е под влиянието на икономическата криза, основната цел на водената от Дружеството политика през следващата година е чрез ефективни средства да насочи усилията си към постигане оптимална застост на отдаваните под наем имоти. Идеята на тази стратегия е да бъдат използван максимално наличния капацитет на придобитите имоти, с цел постигане на стабилност по отношение на месечните приходи на Дружеството, което ще му даде възможност да инвестира време и средства в по - детайлно проучване на пазара за нови атрактивни имоти, които да се закупят в един по – удобен икономически момент, отново с цел отдаване под наем.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА****5.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно Устава на Дружеството, максималният размер на разходите за управление на Дружеството за съответната година не може да надхвърля 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година. Независимо от гореказаното, в случай, че Дружеството продаде собствен недвижим имот, разходите за управление на Дружеството за годината на продажбата, могат да надхвърлят размера, определен в предходното изречение, но с не повече от 20 % (двадесет на сто) от получената от Дружеството продажна цена.

5.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.**Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите**

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, което не може да надхвърля 0.1 % (нула цяло и една десета на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година за един член. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 (тринадесето) възнаграждение.

Всеки от членовете на Съвета на директорите е внесъл гаранция за добро изпълнение на задълженията си в размер, равен на трикратния размер на определеното месечно възнаграждение.

За периода януари 2011 г. – септември 2011 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 6 750 (шест хиляди седемстотин и петдесет) лева. На членовете на съвета на Директорите са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 2 250.00 (две хиляди двеста и петдесет) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2011 г. – септември 2011 г. включително;

2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 2 250.00 (две хиляди двеста и петдесет) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2011 г. – септември 2011 г. включително;

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор - 2 250.00 (две хиляди двеста и петдесет) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2011 г. – септември 2011 г. включително.

На последното си заседание от 30.06.2011 г. Общото събрание взе решение, Дружеството да заплаща осигуровки за членовете на съвета на директорите съгласно минималните осигурителни прагове, предвидени за длъжността им в закона за бюджета на държавното обществено осигуряване за съответната година, а самото възнаграждение на членовете на съвета на директорите да се запази в размер на 250 (двеста и петдесет) лева на месец.

Общото събрание одобри, също така, размера на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2008 г., 2009 г. и 2010 г. Общото събрание

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

взе и решение за сключване на анекси към договорите за управление с членовете на СД, касаещи размера на тяхното възнаграждение, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението им.

Политиката на Дружеството не предвижда предоставянето на особени права, свързани с пенсионното осигуряване на членовете на Съвета на директорите или свързани с компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения. В областта на социалното осигуряване, в т.ч. и пенсионното, Дружеството ще се ръководи от действащото законодателство.

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество

Съгласно подписания договор между Дружеството и избраното от Общото събрание на акционерите обслужващо дружество „Пи Ар Ем“ ООД, последното има право на следните възнаграждения за извършваните от него дейности:

- *за дейностите по обслужването, ремонта и поддръжката на недвижимите имоти и дейностите по водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност,* Дружеството заплаща на Обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер до 4 % (четири на сто) от общата сума на дължимите на Дружеството месечни наеми по договори за отдаване под наем на недвижимите имоти и/или на сгради и обекти (или части от сгради и обекти), построени в тези недвижими имоти, които Дружеството е сключило с трети лица-наематели.

- *за консултантските дейности във връзка с цялостното структуриране и моделиране на инвестиционни проекти и секюритизация на недвижими имоти, с управлението на активите и във връзка с финансирането на проектите,* Дружеството заплаща на Обслужващото дружество следните възнаграждения:

а) Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер до 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни) на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление, като конкретният размер се определя с решение на СД на Дружеството. Съгласно Протокол от 15.09.2009 г., Съветът на Директорите е определил възнаграждението да бъде в размер на 0,05 % (нула цяло и пет стотни процента) на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление. (Към датата на този Регистрационен документ не са вземани други решения на СД, касаещи посоченото възнаграждение.). "Себестойността на недвижимите имоти под управление" включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението "себестойността на недвижимите имоти под управление" не включва "стойността на Проектите" (определена във връзка с възнаграждението за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и други обекти, виж по-долу) до момента на завършването им.

б) Допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на Дружеството, в размер до 20 % (двадесет на сто) от печалбата на Дружеството, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към