



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
ВИД НА АКЦИИТЕ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	10 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
БРОЙ АКЦИИ	119 659 БРОЯ (СТО И ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ) БРОЯ
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	10.00 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК - ОБСЛУВАЩ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ	„БЪЛГАРО-АМЕРИКАНСКА КРЕДИТНА БАНКА” АД
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„БАНКА ДСК” ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН ___/___/2011 Г.

Проспектът съдържа три отделни документа:

1. Регистрационен документ, съдържащ информация за емитента,
2. Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за предлаганите публично акции на емитента и
3. Резюме.

Резюмето представя накратко основните характеристики и рисковете, свързани с емитента и публично предлаганите ценни книжа и слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. В Резюмето може да НЕ се съдържа цялата информация, която е важна за Вас при вземане на решение за инвестиране в акциите на Дружеството. Всяко решение за инвестиране в акциите на Дружеството трябва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло и преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете ЦЕЛИЯ Проспект, а именно: Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препащат.

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство.

Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧВАЩ РЕЗЮМЕ, РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА С РЕШЕНИЕ № - ____ ОТ ____, 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 ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

1. ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Пи Ар Си” АДСИЦ (Дружеството) има едностепенна система на управление, като се управлява от Съвет на директорите в състав 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 упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

БАНКА-ДЕПОЗИТАР	
„Банка ДСК” ЕАД	гр. София, ул. „Московска” № 19
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” №16
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„Пи Ар Ем” ООД	Търговски адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139
ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	
„Попов и партньори кансалтинг” ООД	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, 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.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2009 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94, с адрес за кореспонденция: гр. София,



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

район Триадица, 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.

На 30 юни 2011 г. на свое редовно годишно заседание, Общото събрание на акционерите избра за одитор за 2011 г. същото специализирано одиторско предприятие - „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.

11

11

11



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

II. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК, ПОДБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ, КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ И ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

1. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК

ЕМИТЕНТ	„ПИ АР СИ” АДСИЦ
ВИД ПРЕДЛАГАНИ АКЦИИ	БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ
БРОЙ ПРЕДЛАГАНИ АКЦИИ	119 659 БРОЯ
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	10.00 ЛЕВА
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	10.00 ЛЕВА
НАЧАЛНА ДАТА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА И ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ	ПЪРВИЯТ РАБОТЕН ДЕН, СЛЕДВАЩ ИЗТИЧАНЕТО НА 7 (СЕДЕМ) ДНИ ОТ ДАТАТА НА ОБНАРОДВАНЕ НА СЪОБЩЕНИЕ ПО ЧЛ.92А ЗПЗК В „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК” И ПУБЛИКАЦИЯТА МУ В ЕДИН ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, А АКО ОБНАРОДВАНЕТО И ПУБЛИКАЦИЯТА СА НА РАЗЛИЧНИ ДАТИ, ЗА НАЧАЛО НА СРОКА СЕ СЧИТА ПЪРВИЯТ РАБОТЕН ДЕН, СЛЕДВАЩ ИЗТИЧАНЕТО НА 7 (СЕДЕМ) ДНИ ОТ ПО-КЪСНАТА ОТ ДВЕТЕ ДАТИ – ДАТАТА НА ОБНАРОДВАНЕТО В „ДЪРЖАВЕН ВЕСТНИК” ИЛИ ДАТАТА НА ПУБЛИКАЦИЯТА В ЕДИН ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК
КРАЕН СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА	ПЪРВИЯТ РАБОТЕН ДЕН, СЛЕДВАЩ ИЗТИЧАНЕТО НА 14 (ЧЕТИРИНАДЕСЕТ) ДНИ СЛЕД НАЧАЛНАТА ДАТА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА
КРАЕН СРОК ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ	ПЪРВИЯТ РАБОТЕН ДЕН, СЛЕДВАЩ ИЗТИЧАНЕТО НА 15 (ПЕТНАДЕСЕТ) РАБОТНИ ДНИ СЛЕД ИЗТИЧАНЕ НА СРОКА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВА

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ
2. ПОДБРАНИ ФИНАНСОВИ ДАННИ

„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., 2010 г. и от междинните тримесечни неодитирани финансови отчети за първото, второто и третото тримесечие на 2011 г. на Дружеството.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Дружеството е учредено с капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева.

След успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала, същият стана в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

След успешното приключване на първото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала в средата на месец август 2008 г., капиталът на Дружеството нарасна на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева.

През януари месец 2009 г. приключи успешно и второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, като същият стана в размер на 11 700 000,00 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева.

През декември 2010 г. успешно бе осъществено и третото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, като същият стана в размер на 13 162 500,00 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева.

В следващата таблица е представена информация за капитализацията и задължнялостта на Дружеството на базата на одитирани: финансови отчети за 2007-2010 г., и междинни неодитирани финансови отчет за първото, второто и третото тримесечие на 2011 г.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

КАПИТАЛИЗАЦИЯ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ (В ХИЛ. ЛЕВА)

	31.12.2007 г.	31.12.2008 г.	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.	03.2011 г.	06.2011 г.	09.2011 г.
Собствен Капитал	644	8348	17768	20089	20585	20963	19704
Регистриран Капитал	650	5850	11700	13163	13163	13163	13163
Резерви	-	450	1772	4204	4204	4204	5343
Финансов резултат	-6	2048	4296	2722	496	874	1198
Неразпределена Печалба	-	-	-	-	2722	2722	-

ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ (В ХИЛ. ЛЕВА)

Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2007 г.	31.12.2008 г.	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.	31.03.2011 г.	30.06.2011 г.	30.09.2011 г.
I. Търговски и други задължения							
1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции							
2. Текуща част от нетекущите задължения							
3. Текущи задължения, в т.ч.:		21501	6671	1438	1062	950	2517
Задължения към свързани предприятия		21498	6669	1178	1025	897	835
Задължения по получени търговски заеми							
Задължения към доставчици и клиенти					4		1511
Получени аванси							
Задължения към персонала		2	2	1	1	1	2
Задължения към осигурителни предприятия		1					
Данъчни задължения				259	32	52	169
4. Други	10		2	6			
5. Провизии							
Общо за група I:	10	21501	6673	1444	1062	950	2517

В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	31.12.2007 г.	31.12.2008 г.	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.	31.03.2011 г.	30.06.2011 г.	30.09.2011 г.
I. Търговски и други задължения							
1. Задължения към свързани предприятия							
2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции				4009	4009	3925	3675



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

3. Задължения по ЗУНК							
4. Задължения по получени търговски заеми							
5. Задължения по облигационни заеми							
6. Други							
Общо за група I:	0	0	0	4009	4009	3925	3675
II. Други нетекущи пасиви							
III. Приходи за бъдещи периоди							
IV. Пасиви по отсрочени данъци							
V. Финансирания							
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	0	0	0	4009	4009	3925	3675

КОЕФИЦИЕНТ на финансова автономност *

12.2007 г.	12.2008 г.	12.2009 г.	12.2010 г.	03.2011 г.	06.2011 г.	09.2011 г.
64.400	0.388	2.66	3.68	4.06	4.3	3.18

КОЕФИЦИЕНТ на задължнялост **

12.2007 г.	12.2008 г.	12.2009 г.	12.2010 г.	03.2011 г.	06.2011 г.	09.2011 г.
0.016	2.576	0.38	0.27	0.25	0.23	0.31

* Изчислен на база Собствен капитала върху Общо задължения

** Изчислен на база Общо задължения върху Собствен капитал

Видно от таблицата, към датата на последно изготвения счетоводен баланс – 30 септември 2011 г., Дружеството има задължения в размер на 6 192 155.75 (шест милиона сто деветдесет и две хиляди сто петдесет пет цяло и седемдесет и пет стотни) лева, формирани в резултат на задължения към доставчици, задължения към персонала и задължения по ползвания от Дружеството кредит от „РайфайзенБанк (България)“ АД.

Информацията относно задължнялостта на Дружеството, посочена в таблиците съдържа данните от третото тримесечие на 2011 г. и отразява задълженията по Дружеството по сключения Договор за банков кредит на 25.05.2010 г., който са обезпечени с ипотечи върху собствени на Дружеството недвижими имоти, както и с учредени 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. *Подробна информация за кредита може да бъде открита в Раздел II „Основна информация“, т.5 „Източници на финансиране“, раздел IV Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т. 2.3. Размер на заемите и информация за тяхния падеж и раздел VII - Функциониране на дружеството. Основни партньори от Регистрационния документ.*

3. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

На свое заседание от 28.11.2011 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

чл.21, ал.4 от устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за промяна в увеличението на капитала на Дружеството, за което е взето решение на 26.10.2011 г. Съветът на директорите на Дружеството реши капиталът да бъде увеличен с 1 196 590.00 (един милион сто деветдесет и шест хиляди петстотин и деветдесет) лева, вместо с 1 504 280.00 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и осемдесет) лева, какъвто размер е предвиден в решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г. За увеличението на капитала ще бъдат издадени 119 659 (сто и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, с номиналната стойност 10 лева за всяка една акция. След увеличението размерът на капитала на Дружеството ще бъде 14 359 090.00 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева. Всички останали параметри и условия във връзка с увеличението на капитала, определени с Решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г., остават непроменени.

Дружеството планира да използва набраните от емисията средства за реализиране на своите инвестиционни цели, в частност чрез погасяване на задълженията си по изтегления кредит от „РайфайзенБанк (България)“ АД, чиято цел бе заплащането на цената на придобитите недвижими имоти, описани подробно в Раздел II, точка 4 на Регистрационния документ.

Дружеството смята, че средствата, набрани чрез настоящото увеличение на капитала ще са достатъчни, заедно с другите средства, които Дружеството ще акумулира, за покриване на предвидените плащания. В случай на евентуално неуспешно провеждане на публичното предлагане, Дружеството ще покрие предстоящите плащания със собствени средства (приходи от наеми, от лихви) и/или с привлечени средства – банкови заеми, в рамките на допустимите от закона и Устава ограничения.

Дружеството очаква нетни приходи от публичното предлагане в размер на **1 187 469.41** (един милион сто осемдесет и седем хиляди четиристотин шестдесет и девет цяло и четиридесет и една стотни) лева както следва:

Общо приходи от публичното предлагане (в лева)		1 196 590 лв.
Брой нови акции		119 659
Емисионна стойност		10.00 лв.
Сума на разходите (в лева)		9 120.59 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник (в лева)		4 500.00 лв.
Разходи, свързани с публичното предлагане (в лева)		4 620.59 лв.
Нетна сума на приходите от публичното предлагане (прогноза в лева)		1 187 469.41 лв.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на Дружеството;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за придобиване на активи от дъщерни предприятия на Дружеството.

Дружеството няма дъщерни предприятия.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО Е СВЪРЗАНО С ПОЕМАНЕТО НА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И СТЕПЕН НА ВЛИЯНИЕ РИСКОВЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА И ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ОПЕРИРА И РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА. ПОСОЧЕНИТЕ РИСКОВИ ФАКТОРИ ТРЯВА ДА БЪДАТ ВНИМАТЕЛНО РАЗГЛЕДАНИ И ОЦЕНЕНИ ПРИ ВЗЕМАНЕТО НА РЕШЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ ОТ СТРАНА НА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ.

4.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

РИСКЪТ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА СЕ СВЪРЗВА С НЕСИГУРНОСТТА И НЕВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ТОЧНО ПРЕДВИЖДАНЕ НА БЪДЕЩИ ЕФЕКТИ, ТЯХНАТА ПОСОКА НА РАЗВИТИЕ И ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ЖЕЛАНИЯ РЕЗУЛТАТ – ОЧАКВАНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ОТ НАПРАВЕНАТА ИНВЕСТИЦИЯ.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. Дружеството не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ ЗАВИСИ КАКТО ОТ НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, ТАКА И ОТ ДРУГИ ФАКТОРИ – ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ, РЕЗУЛТАТИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ, СРАВНЕНИЕ С ДОХОДНОСТТА И ПРЕДСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, СЪСТОЯНИЕ НА СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ НА СТРАНАТА, ПРАВНИ НОРМИ И ДР.

А) ЦЕНОВИ РИСК

ЗА АКЦИОНЕРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ТОЗИ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ ПРОМЯНА В ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РЕЗУЛТАТ НА КОЯТО АКЦИОНЕРИТЕ ДА ПОНЕСАТ ЗАГУБИ ОТ ПРЕПРОДАЖБА НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ТЯХ АКЦИИ. ПРОМЯНАТА НА ЦЕНАТА ЗАВИСИ ОТ ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И СТЕПЕН НА ВЛИЯНИЕ ФАКТОРИ – НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПОСТИГНАТИ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, РЕПУТАЦИЯ, ТЪРСЕНЕ И ПРЕДЛАГАНЕ НА ПУБЛИЧНИТЕ ПАЗАРИ, ИКОНОМИЧЕСКО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА СТРАНАТА, ПОЛИТИЧЕСКА ИЛИ ЗАКОНОДАТЕЛНА НЕСТАБИЛНОСТ, ПРИРОДНИ КАТАКЛИЗМИ, ТЕРОРИСТИЧНИ АКТОВЕ И ДР.

АНАЛИЗИТЕ И ПРЕДВАРИТЕЛНИТЕ ПРОГНОЗИ СОЧАТ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРЕДСТАВЛЯВА НИСКОРИСКОВО НАЧИНАНИЕ, КАТО ВЪПРЕКИ ТОВА СЪЩЕСТВУВАТ ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ, ОТНОСИМИ КЪМ ТОЗИ ВИД ИНВЕСТИЦИИ, КАТО НАПРИМЕР:

- НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, НАСТЪПИЛИ В СЛЕДСТВИЕ НА ВСЕ ОЩЕ ПОРДЪЛЖАВАЩАТА СВЕТОВНА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- СЪОТВЕТНО НА НАМАЛЯВАНЕТО НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ, СЕ НАБЛЮДАВА И НАМАЛЯВАНЕ НА НАЕМНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.
- НЕБЛАГОПРИЯТНОТО ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА НАЕМАТЕЛИТЕ, ОСОБЕНО В УСЛОВИЯТА НА СВЕТОВНА ИКОНОМИЧЕСКА И ФИНАНСОВА КРИЗА.
- ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТАХОВАТЕЛНИ ПРЕМИИ И НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ ЗАГУБИ.

КАТО ИМА ПРЕДВИД ПРОГНОЗНИЯ ХАРАКТЕР НА ТЕЗИ АНАЛИЗИ ОБАЧЕ, ДРУЖЕСТВОТО НЕ ГАРАНТИРА, ЧЕ ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОТ НЕГО ЦЕННИ КНИЖА ЩЕ СЕ ЗАПАЗВА И ЩЕ ПОВИШАВА СВОЯТА СТОЙНОСТ. ТО НЯМА ДА ОСЪЩЕСТВЯВА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ЦЕННИТЕ СИ КНИЖА С ЦЕЛ ЗАПАЗВАНЕ НА ТЕКУЩИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ.

ВЪЗМОЖНО Е СЪЩО ТАКА, ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДА БЪДЕ СЪЩЕСТВЕНО ПОВЛИЯНА ОТ ОБЩО ДВИЖЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА ГОЛЯМА ЧАСТ ОТ АКЦИИТЕ, КАКВОТО БИ СЕ НАБЛЮДАВАЛО В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА. НАПРИМЕР, В РЕЗУЛТАТ НА РАЗВИЛАТА СЕ СЛЕД АВГУСТ 2007 Г. И ВСЕ ОЩЕ ПРОДЪЛЖАВАЩА СВЕТОВНА ФИНАНСОВА КРИЗА СЕ НАБЛЮДАВА РАЗЛИЧЕН ПО РАЗМЕР СПАД НА ИНДЕКСИТЕ НА АКЦИИ НА ВСИЧКИ КАПИТАЛОВИ ПАЗАРИ, КАКТО И РАЗШИРЯВАНЕ НА ПОЧТИ ВСИЧКИ КРЕДИТНИ СПРЕДОВЕ. СПАДЪТ В ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ Е РАЗЛИЧЕН СПОРЕД СТРАНАТА, ИКОНОМИЧЕСКИЯ СЕКТОР И ОЧАКВАНИЯТА ЗА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО НА КРИЗАТА ВЪРХУ ОТДЕЛНИЯ СЕКТОР. НЯМА ГАРАНЦИИ, ЧЕ ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО БИ ОСТАНАЛА НЕЗАСЕГНАТА В РЕЗУЛТАТ НА ЕДНА ФИНАНСОВА КРИЗА ИЛИ ЧЕ В СЛУЧАЙ НА СПАД НЕ БИ СПАДНАЛА С ПО-МАЛКО ОТ СРЕДНОТО ЗА ПАЗАРА.

СЪЩО ТАКА, ПОВИШАВАНЕТО НА КРЕДИТНИТЕ СПРЕДОВЕ МОЖЕ ДА НАПРАВИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ИНСТРУМЕНТИ С ФИКСИРАН ДОХОД ПО-ПРИВЛЕКАТЕЛНО ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ В СРАВНЕНИЕ С ИНВЕСТИРАНЕТО С АКЦИИ. ТОВА СЪЩО БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ ДО НЕГАТИВНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО В РЕЗУЛТАТ НА РАЗПРОДАЖБИ ОТ СТРАНА НА АКЦИОНЕРИ, КОИТО ПРЕСТРУКТУРИРАТ ПОРТФЕЙЛИТЕ СИ.

Б) ЛИКВИДЕН РИСК

ЛИКВИДНИЯТ РИСК ПРОИЗТИЧА ОТ НЕСИГУРНОСТТА ЗА НАЛИЧИЕТО НА АКТИВНО ПАЗАРНО ТЪРСЕНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ. СЛАБАТА ЛИКВИДНОСТ БИ ЗАТРУДНИЛА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕТО НА ВЪЗМОЖНИ ЗАГУБИ ИЛИ РЕАЛИЗИРАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ ПЕЧАЛБИ ПОРАДИ НЕВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ПЛАСИРАНЕ НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. МАКАР ТОЗИ РИСК ДА Е ОГРАНИЧЕН ПРЕДВИД ФАКТЪТ, ЧЕ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ НА „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД, Е ВЪЗМОЖНО В ДАДЕН МОМЕНТ, ПОРАДИ ЛИПСА НА АДЕКВАТНО ТЪРСЕНЕ НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ИНВЕСТИТОРИТЕ ДА НЕ УСПЕЯТ ДА ПРОДАДАТ ВСИЧКИ ИЛИ ЧАСТ ОТ АКЦИИТЕ СИ НА ЖЕЛАНАТА ОТ ТЯХ ЦЕНА, А ДА БЪДАТ ПРИНУДЕНИ ДА ПРОДАДАТ НА ПО-НИСКА ЦЕНА, ПРИ КОЕТО ДА РЕАЛИЗИРАТ ЗАГУБИ.

В) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

ИНФЛАЦИОННИЯТ РИСК ПРЕДСТАВЛЯВА ВЕРОЯТНОСТ ОТ ПОВИШАВАНЕ НА ОБЩОТО РАВНИЩЕ НА ЦЕНИТЕ В ИКОНОМИКАТА, В СЛЕДСТВИЕ НА КОЕТО НАМАЛЯВА ПОКУПАТЕЛНАТА СПОСОБНОСТ НА МЕСТНАТА ВАЛУТА – ЛЕВА. ИНФЛАЦИОННИТЕ ПРОЦЕСИ ВОДЯТ ДО НАМАЛЕНИЕ НА РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ, КОЯТО ПОЛУЧАВАТ ИНВЕСТИТОРИТЕ.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ СЕ СМЯТА ЗА ОСНОВЕН ИНСТРУМЕНТ ЗА ЗАСТРАХОВАНЕ СРЕЩУ ИНФЛАЦИОНЕН РИСК, ТЪЙ КАТО НАРАСТВАНЕТО НА ОБЩОТО РАВНИЩЕ НА ЦЕНИТЕ ВОДИ И ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО РЕАЛНИ АКТИВИ, А ОТТАМ – ДО ПОВИШАВАНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ.

Г) ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите.

Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Стабилността и високото доверие в надеждността на валутния съвет в страната, както и доминиращите позиции на еврото на международните валутни пазари, свеждат наличието на валутен риск до минимални нива.

Д) РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, е възможно да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Това би имало негативен ефект върху цената на акциите на Дружеството. Рискът от разводняване при публичните дружества е лимитиран от изискването на ЗППЦК за издаване на права. Акционерите, незаписващи акции от увеличението на капитала, могат да продадат получените права срещу притежаваните от тях акции, чрез което да бъдат компенсирани при разводняване на капитала на Дружеството.

4.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, Раздел II (Основна информация), точка 6 (Рискови фактори).



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- няма дъщерни дружества; преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- 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 ДЕЙНОСТТА

2.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

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.

2.2. 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.

2.3. 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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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.

2.4. 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

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.

2.5. 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.).

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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.).

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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.

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” 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.

2.6. Вид на придобитите недвижими имоти

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

Останалите имоти, в т.ч. 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.

2.7. Местонахождение, квадратура, вид и правно състояние на придобитите и придобиваните недвижими имоти

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. Сливен кв. „Промислена 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	Административно - търговски комплекс – офиси, складове,	Собственост на Дружеството е само старият корпус на

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

		2200 кв.м. - терен	магазини	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, 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 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	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	бул. „Кирил и Методий” № 5			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

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ
1. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

2. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ
2.1. 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 заестостта 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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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 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).

Експерти в сектора на недвижимостите прогнозираха, че след средата на 2010 година ще се размразят проекти и цените плавно ще тръгнат нагоре. Според тях, сега пазарът предлага добри възможности за купувачите на жилищни имоти, които могат да получат добра оферта и като цена, а и като качество. 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 по-добрите оферти вследствие на коригирането на ценовите нива от страна на строители и инвеститори. През 2010 година беше налице повишено търсене, което се дължеже 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 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 балансирани 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 неколкостранно повишаване на цените на

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

недвижимите имоти в рамките на няколко години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

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 към настоящия момент на 2010 г. пазарът на жилищни имоти се определя 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. Не е сигурно, че очакваното икономическо възстановяване през 2010 г. ще се отрази в съществен ръст на кредитирането. Въпреки всичко очакванията са, че цените на недвижимите имоти ще се стабилизират (*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).

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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 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. Скорошно 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 дванайсето 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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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.

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 миналата 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 2010 г. пазарът на търговски площи бе повлиян от три фактора: На първо място предстои 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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

продължат да се развиват и през 2012 г. във всеки един сегмент от търговията, не само хранителната част. (www.imoti.net).

Индустриални имоти

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. Според експертите през 2010 г. и 2011 г. се очаква да бъдат 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*)

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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 окупирани парцели и такива до 10 декара. Голям проблем е, че средният размер на земеделските парцели е около 5-6 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: БАСЗЗ)

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 окупирването 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 окупирване 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 БАСЗЗ.

2.2. 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, че икономиката в световен аспект все още е под влиянието на Световната икономическа криза, основната цел на водената от Дружеството политика през следващата година е чрез ефективни средства да насочи усилията си към постигане оптимална заетост на отдаваните под наем имоти. Идеята на тази стратегия е да бъдат използван максимално наличния капацитет на имотите, 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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

V. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

Към датата на Регистрационния документ, Дружеството има назначен управителен орган – Съвет на директорите. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система - от Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от три лица, включително един независим член.

На проведеното РГЗОСА на Дружеството на 30.06.2011 г. ОСА взе решение за избор на **Одитен комитет, определяне на състава му и възнаграждението на неговите членове.**

След проведеното гласуване с пълно единодушие ОСА взе решение за конституиране на нов орган на Дружеството – Одитен комитет. При спазване изискванията Закона за независимия финансов одит, ОСА определи функциите на Одитния комитет да се упражняват от Съвета на директорите, като неговите членове са членове и на Одитния комитет. ОСА определи за председател на Одитния комитет г-н Алекси Попов. За изпълнение на функциите и задълженията на Одитния комитет, неговите членове няма да получават допълнително възнаграждение, извън това, което получават като членове на Съвета на директорите.

Основните особености, цели и функции на одитния комитет са подорбно изложени в чл.48а и чл.48б от Устава на Дружеството и са както следва:

Чл.48а. (1) Одитния комитет се състои от трима членове, които се избират от Общото събрание, а техният мандат е със срок от пет години.

(2) За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани:

1. изпълнителни директори;
2. членове на управителни органи на юридическото лице;
3. лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.

(3) Поне един от членовете на Одитния комитет трябва да е независим от надзорния съвет и да има завършено висше образование със специалност счетоводство или финанси и да притежава най-малко 5 години професионален опит по счетоводство или одит.

(4) Функциите на одитния комитет могат да се осъществяват от Съвета на директорите при спазване на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

(5) В случаите по ал. 4 заседанията на органа, който осъществява функциите на одитен комитет, се ръководят от председател, който не е изпълнителен директор и е избран от общото събрание на акционерите.

Чл. 48б. (1) Одитният комитет изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на Дружеството.

6. Дава препоръка за избор на регистриран одитор;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

(2) Одитният комитет отчита дейността си пред общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

В дружеството няма други назначени лица, включително и такива с ръководни функции, освен директора за връзки с инвеститорите – Нели Димова.

Дружеството няма други административни или надзорни органи.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

1.1. Райчо Георгиев Райчев

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе № 139

Функции: Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Съгласно решение на Съвета на директорите за разпределяне на функциите на членовете на Председателя и Изпълнителен директор на СД – г-н Райчо Георгиев Райчев се възлагат, освен представителните функции по закон, още и организационно-административни функции. Председателят има следните правомощия:

1. ръководи подготовката и провеждането на заседанията на СД;
2. свиква редовните и извънредни заседания на СД;
3. утвърждава дневния ред на заседанията на СД и го представя на останалите членове на СД заедно с материалите по него;
4. води отчет за взетите решения от заседанията на СД, координира и контролира изпълнението им;
5. разработва план за дейността на Дружеството за съответната година.

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, г-н Райчо Райчев е член на Управителния съвет на кооперация „Панда”, като е сред нейните основатели.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: магистър – инженер по електроника и информатика

Относим професионален опит: Под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени (включително ново строителство и реновиране) всички магазини от веригата „Office 1 Superstore” в България - общо над 150 магазина, като г-н Райчо Райчев е бил и е консултант по намирането на подходящи обекти като местоположение в съответните градове и преустройството им във вид, подходящ за магазин от веригата „Office 1 Superstore”. Също така, под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени и четири нови търговско-административни комплекса в градовете София, Пловдив и Варна.

в) Участия на г-н Райчо Райчев в управителен или контролен орган, като прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или дялово участие като съдружник в други дружества през последните пет години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните пет години:

(i) Към датата на този Регистрационен документ г-н Райчо Райчев е член на управителните органи на следните юридически лица:

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
- „Биг Лайън Клуб” ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – Управител;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;

(ii) Прекратено членство (през последните пет години) в управителните органи на други дружества:

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, ж.к. „Хладилника”, ул. „Русалийски проход” № 15-17, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 28.12.2005 г. – 10.03.2006 г.
- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – бивш Председател на кооперацията от 31.08.1992 г. - 22.02.2010 г.
- „Гала Рос” ООД (към датата на този Регистрационен документ влято в „Стендек” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131296630) – бивш управител в периода 06.02.2002 г. – 10.02.2006 г.

Дялово участие на г-н Райчо Райчев (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните пет години:

(i) Към датата на този Регистрационен документ, г-н Райчо Райчев притежава, пряко и непряко, дялови участия в следните дружества:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.б, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- Биг Лайън Клуб” ЕООД (преди „Офис прес” ЕООД), гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 100 % (сто на сто) непряко участие;
- „ДВМ-София” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- „Уърлдимпекс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда“ – 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт“ ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Демарк Габрово“ ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов“ № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
- „Рива Ком“ ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда“ - 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие.
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Дриймс Консулт“ 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
- „МОЛ Габрово“ ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов“ № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД - 28 % (двадесет и осем на сто) непряко участие;
- „Арис Фърничър Груп“ АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие;

(ii) Прекратени дялови участия (през последните пет години) в следните дружества:

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – 40 % (четиридесет на сто) пряко участие, прекратено с Решение № 5 от 03 август 2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс“ ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл“ АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко“ АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Романтик гифтс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131377121 - чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение № 2 от 08 март 2006 г.
- „ЕИТ“ ООД, гр. София, ул. „Триадица“ № 5А, ЕИК 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт“ ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие, прекратено с вписване 20091229142447 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията;

г) През последните пет години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н Райчо Райчев:

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е прекратено поради несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или за което е започнала процедура по ликвидация;
- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

1.2. Алекси Младенов Попов

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139

Функции: член на Съвета на директорите.

Съгласно решение на Съвета на директорите за разпределяне на функциите на членовете на члена на Съвета на директорите Алекси Попов се възлагат финансово-счетоводни функции.

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите на, г-н Алекси Попов е член на управителния съвет на кооперация „Панда”, като също е сред учредителите на кооперацията.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: инженер-технолог.

Относим професионален опит: Като управител на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД и „Демарк Габрово” ООД, г-н Алекси Попов е организатор и ръководител на процеса по закупуването, преустройството и реновирането на два комплекса с административно, търговско и жилищно предназначение в град Ловеч и изграждането на един търговски комплекс в град Габрово.

в) Участия на г-н Алекси Попов в управителен или контролен орган, като прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или дялово участие като съдружник в други дружества през последните пет години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните пет години:

(i) Към датата на този Регистрационен документ г-н Алекси Попов е член на управителните органи на следните юридически лица:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – Управител;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – Управител;
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите;
- „Юнайтед Степънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите.
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3 ап.4, с ЕИК 131330876 – съдружник.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – Управител.

(ii) Прекратено членство (през последните пет години) в управителните органи на други дружества:

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернетпънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 07.04.2004 г. – 10 март 2006 г.
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, ет.4, ЕИК 110545982 – Управител в периода 17.05.2006 г. – 12.02.2010 г.
- „Панда Експерт” ООД, град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, с ЕИК 131298528 – бивш Управител в периода 11.02.2009 г. – 06.01.2010 г.

Дялово участие на г-н Алекси Попов (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните пет години:

(i) Към датата на този Регистрационен документ г-н Алекси Попов притежава, пряко и непряко, дялови участия в следните дружества:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие;
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник – 24.55 % (двадесет и четири цяло и петдесет и пет на сто) пряко участие;
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33 71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие;
- „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД - 28 % (двадесет и осем на сто) непряко участие;

(ii) Прекратени дялови участия (през последните 5 години) в следните дружества:

- Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – пряко участие - 40 % (четиридесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко” АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг” ООД (с предишно наименование „Нанолинк” ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение 4 от 10 март 2006 г.
- „Романтик гифтс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131377121 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение 2 от 08 март 2006 г.

г) През последните пет години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н Алекси Попов:

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или е прекратено поради несъстоятелност или за което е започнала процедура по ликвидация;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

1.3. Галин Илиев Попов

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, служебен вх.2, ет.4

Функции: Независим член на Съвета на директорите.

Съгласно решение на Съвета на директорите за разпределяне на функциите на членовете на члена на Съвета на директорите Галин Попов се възлагат правно-регулативни функции. Освен това г-н Галин Илиев Попов ще изпълнява функциите на Председателя на Съвета на директорите в негово отсъствие и ще води протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите, г-н Галин Попов е адвокат.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: юрист, адвокат

Относим професионален опит: Г-н Галин Попов е адвокат от 1992 год. През 1998 год. той основава адвокатска кантора, която към датата на този Регистрационен документ наброява екип от 50 души, в това число 7 адвокати и 6-ма младши адвокати. През последните 10 години адвокатската кантора, основана от адв. Галин Попов специализира в обслужването на корпоративни клиенти, като в частност адв. Галин Попов отговаря за управлението на собствеността на клиентите на кантората. Адв. Галин Попов е консултирал в цялост процесите по изграждането (от намирането на подходящи терени, през урегулирането им и строителството, до управлението им) на над 10 проекта – административно-търговски центрове в най-големите градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора, Враца, Габрово.

в) Участия на г-н Галин Попов в управителен или контролен орган, като прокурист или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или дялово участие като съдружник в други дружества през последните пет години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните пет години:

(i) Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ г-н Галин Попов е член на управителните органи на следните дружества:

- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 – Управител;

(ii) Прекратено членство (през последните пет години) в управителните органи на други дружества:

- „София Комюникейшънс” АД, гр. София, ул. Цар Симеон № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – бивш член на Надзорния съвет в периода 19.12.2001 г. – 18.01.2005 г. и бивш член на Съвета на директорите в периода 18.01.2005 г. – 29.05.2006 г.

- „Престиж бизнес” АД, гр. София, район „Младост”, бул. „Самоковско шосе” № 1, ТЦ „Боила”, офис 26, ЕИК 030270980 – бивш член на Съвета на директорите в периода 17.05.2004г. - 21.06.2010 г.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Дялово участие на г-н Галин Попов (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните пет години:

(i) Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ г-н Галин Попов притежава, пряко и непряко, дялови участия в следните дружества:

- Адвокатско дружество „Попов и партньори“, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие в капитала;
- „Попов и партньори кансалтинг“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, Вх. Г, ет.4, ап.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие в капитала;
- „Попов и Партньори“ ООД, гр. София, р-н „Красно село“, ул. „Борово“ № 52, Вх. Г, ет.3, ап.4, с ЕИК 130419941 - съдружник 50 % (петдесет на сто) пряко участие в капитала;
- „Попов и партньори акаунтинг“ ЕООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев“ № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, ЕИК 201138045 – непряко участие чрез съдружника „Попов и партньори“ ООД - 50 % (петдесет на сто););
- „Попов и партньори финанс“ ООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев“ № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, с ЕИК 201702802 – чрез съдружника „Попов и партньори“ ООД 50 % (петдесет на сто) непряко участие в капитала;
- „Попов и Партньори Интернешънъл“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 201744274 - съдружник 50% (петдесет на сто) пряко участие в капитала.
- „Саут Вю“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 175326461 – съдружник 33% (тридесет и три на сто) пряко участие в капитала.

(ii) Прекратени дялови участия (през последните пет години) в следните дружества:

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.4, ЕИК 131316759, СГС – пряко участие - 20 % (двадесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03 август 2006 г.
- „София Комюникейшънс“ ЕАД, гр. София, ул. „Цар Симеон“ № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – пряко участие - 2 % (две на сто), прекратено през септември 2007 г.
- „АМК Комерс“ АД, гр. София, бул. Македония № 2, ет.3, ап.6, ЕИК 131066608 – пряко участие- 50 % (петдесет на сто), прекратено на 22.07.2005 г
- „Орг Инвестмънт Системс“ ООД, гр. София, ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, ЕИК 175208016 – съдружник - 40 % (четиридесет на сто) пряко участие, прекратено на 09.12.2008 г.

г) През последните пет години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н Галин Попов:

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или е прекратено поради несъстоятелност или за което е започнала процедура по ликвидация;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

1.4. Висш ръководен състав

Към датата на Регистрационния документ, в Дружеството няма назначени други лица, в това число служители на ръководна длъжност, освен директорът за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова и дейността на дружеството не зависи от дейността на други лица освен членовете на Съвета на директорите, членовете на Одитния комитет, чиито персонални състави съвпадат и професионалният опит на лицата е подробно описан по-горе.

1.5. Между членовете на Съвета на директорите, както и между тях и акционерите, включително акционерите – основатели на Дружеството няма фамилни или роднински връзки.

1.6. Конфликт на интереси

В съответствие с член 116б, ал.1, т.2 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите следва да избягват преки и косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – своевременно и пълно да ги разкриват и да не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

С оглед на това, че Дружеството сключи и предстои да сключи сделки за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем (подробно описани в Раздел II, точка 4 в този Регистрационен документ „Информация за придобитите недвижими имоти“) със заинтересувани лица, „Пи Ар Си“ АДСИЦ е изпълнило особените изисквания на чл.114 от ЗППЦК.

За предотвратяване на подобен потенциален конфликт на интереси са предприети следните мерки:

(1) решенията за сключване на сделки със заинтересувани лица, в това число конкретните условия, при които се сключват същите, са взети на редовни/извънредни заседания на общото събрание на акционерите, проведени на 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г. и на 24.06.2010 г., като са изпълнени точно всички изискванията на член 114 и член 114а от ЗППЦК;

(2) Пред Общото събрание на акционерите са и ще бъдат разкрити горепосочените потенциални конфликти на интереси във връзка със сделките за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем със заинтересувани лица;

(3) условията, при които са извършени и ще бъдат извършени сделките, са определени на базата на оценка на пазарната стойност на всеки един от имотите, респективно наемите, изготвена от независими лицензирани експерт-оценители;

(4) при вземане на решението от Общото събрание на акционерите заинтересуваните лица не са участвали и няма да участват в гласуването;

(5) на Общото събрание на акционерите е и ще бъде представен мотивиран доклад за целесъобразността на сделките, в който са разкрити всички обстоятелства съобразно изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите са избрани на учредителното събрание на Дружеството с единодушие от акционерите-учредители и по тяхна обща воля.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Не са сключвани споразумения, нито са налице каквито и да било договорености между акционерите-учредители, инвеститори и други лица, въз основа на които някой от членовете на Съвета на директорите е избран за член на управителния орган.

Не са договаряни ограничения относно правата на членовете на Съвета на директорите и акционерите за разпореждане в рамките на определен период с притежаваните от тях акции на емитента.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04 юни 2007 г. и са вписани в търговския регистър с решение от 11 юли 2007 г. Съгласно член 233, ал.2 от ТЗ и член 39 от Устава на Дружеството, членовете на първия Съвет на директорите са назначени с мандат от три години.

С избрания изпълнителен член на Съвета на директорите на 04 юни 2007 г. е сключен договор за възлагане на управлението. Договорът за възлагане на управление може да бъде прекратен, както следва: (а) с решение на Дружеството, когато Изпълнителният директор нарушава своите задължения по закон или по Устава, ръководи неефективно Дружеството, не стопанисва имуществото му, както и ако извършва забранена конкурентна дейност или такава забранена от закона и (б) с едностранно писмено предизвестие – молба от Изпълнителния Директор, отправено в 1 (едно) месечен срок.

Ако договорът за управление с изпълнителния член не бъде прекратен на някое от горепосочените основания, то първият мандат на Изпълнителния директор ще изтече на 11 юли 2010 г. (след изтичането на трите години, считано от постановяване на решението за регистрация на Дружеството). Изпълнителният директор може да бъде преизбран за член на Съвета на директорите, респективно за Изпълнителен член отново и след 11 юли 2010 г. за нов - пет годишен мандат.

На проведеното на 24.06.2010 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите, като допълнителна точка от дневния ред беше включен въпросът за избиране на членовете на СД за нов мандат за срок от пет години, като общото събрание прие направеното предложение и преизбра всички членове на СД за още един мандат за срок от пет години.

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, след изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нови членове на Съвета на директорите.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е свързана с осъществяване управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство, Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

За периода януари 2010 г. – декември 2010 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 11 984.70 (единадесет хиляди деветстотин осемдесет и четири цяло и седемдесет стотни) 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 – 5 093.98 (пет хиляди деветдесет и три цяло и деветдесет и осем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – декември 2010 г, включително;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите директор – 2 699.97 (две хиляди шестотин деветдесет и девет цяло и деветдесет и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – декември 2010 г, включително;

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор - 4 100.75 (четири хиляди и сто цяло и седемдесет и пет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – декември 2010 г, включително.

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.

Освен горепосочените суми на членовете на Съвета на директорите не са изплащани други възнаграждения и компенсаци.

Получените възнаграждения и компенсации от членовете на Съвета на директорите за текущата 2011 г. са описани на стр.49, т.5.2 „Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвет ана директорите и на обслужващото дружество”.

Дружеството не е сключвало споразумения с членовете на Съвета на директорите за предоставяне на обезщетения при прекратяването договорите им с Дружеството.

Съгласно чл.40ж от Закона за независимия финансов одит функциите на Одитен комитет на „Пи Ар Си” АДСИЦ се изпълняват от Съвета на директорите, тъй като Дружеството отговаря на критериите, при които Съветът на директорите може да съвместява функциите си по управление на дружеството и по наблюдаване на процесите по финансово отчитане, ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете, независимия финансов одит и преглед на независимостта на регистрирания одитор, включително предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор. В този смисъл персоналният състав и мандатът на Одитния комитет на Дружеството съвпадат с персоналният състав и мандата на Съвета на директорите.

3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.116А, АЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Съставът на Съвета на директорите на Дружеството отговаря на изискването на член 116а, ал.2 от ЗППЦК най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите на публично дружество да са независими лица, а именно:

Един от тримата членове на Съвета на директорите - г-н Галин Илиев Попов е независимо лице, тъй като не е:

1. служител в Дружеството;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по горните т.2 и т.3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

На свое заседание от 20 декември 2007 г., Съветът на директорите взе решение за назначаване на Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Трудовият договор с избрания директор за връзки с инвеститорите беше сключен на 02 януари 2008 г. и е с начална дата на изпълнение на задълженията – 04 януари 2008 г.

Назначеният директор за връзки с инвеститорите има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, определени в ЗППЦК и не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество.

При необходимост Дружеството ще назначи други служители на трудов договор.

Не съществуват договорености за участие на служители на „Пи Ар Си“ АДСИЦ в капитала на Дружеството.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА

Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев притежава 382 693(триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 29,07 % (двадесет и девет цяло цяло и седем на сто) от капитала на Дружеството.

Членът на Съвета на директорите на Дружеството – Алекси Младенов Попов притежава 382 693 (триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три)броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 29,07 % (двадесет и девет цяло цяло и седем на сто) от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои акции. Не съществуват договорености за участие на членовете на Съвета на директорите в капитала на Дружеството, освен описаните по-горе. Дружеството няма назначени служители на ръководни постове, различни от членовете на Съвета на директорите и съответно членовете на Съвета на директорите са единствените лица на ръководни постове, които притежават акции от дружеството, както е посочено по-горе.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ**VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА****1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Забележка: Размерът на акционерното участие е изчислен спрямо размера на капитала на Дружеството преди увеличение на капитала, за което е изготвен проспекта.

1. **Алексн Младенов Попов**, роден 1968 г., притежаващ 382 693 (триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,07 % (двадесет и девет цяло цяло и седем на сто) от капитала.
2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г., притежаващ 382 693 (триста осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и три) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,07 % (двадесет и девет цяло цяло и седем на сто) от капитала.
3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 321 904 (триста двадесет и една хиляди деветстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 24,46 % (двадесет и четири цяло и четиридесет и шест стотни на сто) от капитала.
4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г., притежаващ 147 199 (сто четиридесет и седем хиляди сто деветдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 11,18 % (единадесет цяло и осемнадесет стотни на сто) от капитала.
5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 74 269 (седемдесет и четири хиляди двеста шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 5,64 % (пет цяло и шестдесет и четири стотни на сто) от капитала.

Съгласно Устава на дружеството всяка акция дава право на един глас. Посочените по-горе акционери упражняват правото на глас на всяка една от притежаните от тях акции и гласуват в общото събрание на акционерите с толкова броя гласове, колкото акции притежават.

2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството извършва сделки със свързани лица при условия, които не се отличават от обичайните условия за сделки между несвързани лица (принцип arms length).

От учредяването на Дружеството до датата на този Регистрационен документ, Дружеството не е сключвало сделки със "свързани лица" и не са получавани предложения за сключване на сделки, които са необичайни по вид и/или условия по отношение на Дружеството.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

VII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ

Дружеството е учредено през втората половина на 2007 г. и по тази причина Дружеството може да представи финансови отчети, отчети за управлението по член 33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за 2007 г., 2008 г. и 2009 г., 2010 г., както и неаудирани тримесечни финансови отчети за първото, второто и третото тримесечие на 2011 г.

2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 Г. 2008 Г. И 2009 Г., 2010 Г. И 2011 Г.

Към Регистрационния документ е приложен одитирания финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2010 г.

3. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ.

Не са налице съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството са настъпили след датата на последния счетоводен отчет:



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

1.1. ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на публичното предлагане са 119 659 (сто и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет) броя броя обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една.

Предлаганите акции са с емисионна стойност в размер на 10 (десет) лева всяка една.

1.2. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА ПАР. 1, Т.3 ОТ ЗППЦК

При увеличението на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно пар.1, т.3 от ДР на ЗППЦК правата са „денни книжа”, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”.

На основание решение на Съвета на директорите на Дружеството от 28.11.2011 г., срещу всяка съществуваща акция от капитала Дружеството издава 1 /едно/ право, всеки 11 /единадесет/, от които дават право на притежателя си да запише по 1 /една/ нова акция.

2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

2.1. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА

Срещу всяка една акция от капитала на Дружеството, съществуваща към 7 (седмия) ден след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в Държавен вестник и публикацията му в един централен ежедневник, Дружеството издава едно право по смисъла на пар.1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 1 316 250 (един милион триста и шестнадесет хиляди двеста и петдесет) акции от капитала на Дружеството се издават 1 316 250 (един милион триста и шестнадесет хиляди двеста и петдесет), като всеки 11 /единадесет/ права дават право да се запишат 1 /една/ акция от увеличението на капитала. Акциите от от увеличението на капитала са с номинална стойност 10 (десет) лева и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една.

Съотношението между съществуващите акции и издадените права е 1 към 1.

Съотношението между издадените права и новите акции от емисията за увеличението на капитала е 11 /единадесет/ към 1 /едно/.

Инвестиционният посредник, който обслужва увеличението на капитала, е “Българо-американска кредитна банка” АД, гр. София (БАКБ), със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кракра” № 16.

Съветът на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

вестник” и се публикува в един централен ежедневник 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

• НАЧАЛНА ДАТА, ОТ КОЯТО ЗАПОЧВА ПРЕХВЪРЛЯНЕТО НА ПРАВАТА НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

Началната дата, от която започва прехвърлянето (търговията) с правата, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за начало на подписката по чл.92а от ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са на различни дати, за начало на срока се счита първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от по-късната от двете дати – датата на обнародването в „Държавен вестник” или датата на публикацията в един централен ежедневник.

• КРАЕН СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата.

• МЯСТО, УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА.

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права) се извършва на БФБ. Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива независимо от начина, по който са придобити – като акционери в Дружеството или чрез сделка за покупка на вторичния пазар. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продават правата си, съответно да се разпоредят с тях по други способы. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия на борсата на правата е 2 (два) работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага на БФБ за продажба, при условията на явен аукцион, тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията. В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

2.2. УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА

• НАЧАЛНА ДАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ.

Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва прехвърлянето (търговията) на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за начало на подписката по чл. 92а от ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник, а ако обнародването и публикацията са на различни дати, за начало на срока се счита първият работен ден, следващ

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

изтичането на 7 (седем) дни по-късната от двете дати – датата на обнародването в „Държавен вестник“ или датата на публикацията в един централен ежедневник.

- **КРАЕН СРОК ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ.**

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

- **МЯСТО ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ.**

Записването на акции се извършва в офиса на БАКБ – лицензиран инвестиционен посредник, избран и упълномощен от Съвета на директорите на Дружеството да обслужва увеличението на капитала.

Адрес: гр. София, ул. „Кракра“ №16.

лице за контакти: Анна Бонева,

тел. (02) 9658333, факс: (02) 9445010, e-mail: aboneva@bacb.bg,

Записването се извършва всеки работен ден през срока за записване на акции от 10:00 часа до 16:00 часа.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

2.3. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

Сроковете за предлагане на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени по решение на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл.84 от ЗППЦК удължаването на сроковете може да стане еднократно и до максимум 60 (шестдесет) дни, като за целта се внасят съответните поправки в Проспекта и се уведомява КФН. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Съгласно разпоредбата на чл.112б, ал.4 от ЗППЦК крайният срок за прехвърляне на правата не може да бъде по-дълъг от 30 (тридесет) дни, като в този случай крайният срок за записване на акции се удължава респективно и изтича 15 (петнадесет) работни дни след изтичането на така удължения краен срок за прехвърляне на правата, но при всички случаи в рамките на максималния 60 (шестдесет) дневен срок, предвиден в закона.

Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно уведомяват заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока за извършването на подписката.

Към датата на този документ Съветът на директорите не е вземал и не възнамерява да взема решение за удължаване на сроковете за продажба на правата и записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката.

2.4. БРОЯТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ НЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ НАМАЛЯВАН ИЛИ УВЕЛИЧАВАН.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите за увеличението на капитала.

Увеличението на капитала се извършва до размера на записаните и напълно платени акции.

2.5. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ.

Всяко лице може да запише най-малко 1 (една) нова акция и най-много такъв брой, който съответства на броя на придобитите права разделен на 11 (единадесет) без да се допуска записване на не-цяло число акции. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено, в случай че бъдат записани не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия.

2.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ, СЪОТВЕТНО ПОКУПКА НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ ИЛИ ПОКУПКА НА АКЦИИТЕ.

Под записване на акции по смисъла на пар.1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като притежателите на права подават нареждания по образец при инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала - БАКБ, или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмено нареждане по образец, който е съобразен с изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имена (наименование) и уникален клиентски номер на клиента и на неговия представител, а ако такива номера не са присвоени - съответните идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38;
2. вид, емитент, уникален (ISIN) код на емисия и брой на акциите, за които се отнася нареждането;
3. вид на нареждането;
4. същност на нареждането;
5. единична цена и обща стойност на нареждането;
6. срок и валидност на нареждането;
7. място на изпълнение;
8. количество за изпълнение (частично, изцяло);
9. начин на плащане;
10. дата, час и място на подаване на нареждането;
11. други специфични инструкции на клиента.

Б) Юридически лица:

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ или ЕИК, седалище и адрес на управление на клиента;
2. данните по т. 2 – 11 от б. „А” по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по б. „А” или б. „Б” по-горе, както и данните по т. 2 – 11 по б. „А” по-горе.

Към писменото нареждане се прилагат:

- (а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуално състояние за заявителите - юридически лица;
- (б) преведени и легализирани документи за регистрация на чуждестранни юридически лица;
- (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

Юридическите лица подават нареждания чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност. В допълнение за българските юридически лица, които не са пререгистрирани в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, заверено от законния представител.

Физическите лица подават нарежданията лично, като се легитимират с документ за самоличност.

Нареждането може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с : (а) нотариално заверено пълномощно, което съдържа представителна власт за извършване на разпоредителни действия с финансови инструменти, (б) декларация на пълномощника, че не извършва по занятие сделки с финансови инструменти, както и че не е извършвал такива сделки в едногодишен срок преди това и (в) документите, изброени в предходния параграф (в съответствие с упълномощителя - юридическо или физическо лице).

Нарежданията се подават при инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала – БАКБ- всеки работен ден от срока на подписката в интервала от 10:00 часа до 16:00 часа. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилото нареждане БАКБ. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16:00 часа на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират нарежданията в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

С подписването на нареждането инвеститорът поема безусловното и неотменяемо задължение за заплащане на емисионната стойност на записаните акции. Със заплащането на емисионната стойност на записаните акции се приема, че инвеститорът е изпълнил своето задължение за записване на акциите. Под заплащане на емисионната стойност се разбира заверяване на специалната набирателна сметка, открита при банката - депозитар – „Банка



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

ДСК" ЕАД с титуляр „Пи Ар Си" АДСИЦ, която ще бъде оповестена в съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100 % (сто на сто) от емисионната стойност на записаните акции. В случай, че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято емисионна стойност е изцяло заплатена.

Не се удовлетворяват нареждания за записване на акции, в случай че специалната набирателна сметка бъде заверена след изтичане на крайния срок за плащане, определен в т.2.7. по-долу.

Инвеститорът не може да се откаже от нареждането си за записване на акции, освен по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал.2 от ЗППЦК.

2.7. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ.

Паричните суми, съответстващи на емисионната стойност на записаните акции, се превеждат по специална набирателна сметка, открита при банката-депозитар – „Банка ДСК" ЕАД с титуляр „Пи Ар Си" АДСИЦ (по смисъла на чл.89, ал.1 от ЗППЦК), която ще бъде оповестена в съобщението за публичното предлагане по чл.92а от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100 % (сто на сто) от емисионната стойност на записаните акции. В случай че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято емисионна стойност е изцяло заплатена.

Крайният срок за заплащане на акциите е 16:00 часа на датата на изтичане на крайния срок на подписката т.е. изтичането на 15 (петнадесетия) работен ден след изтичането на срока за прехвърляне на правата, или следваща дата, определена от Съвета на директорите на Дружеството по реда, предвиден за удължаване на сроковете за прехвърляне на права/записване на акции в този документ за предлаганите акции). „Банка ДСК" ЕАД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл.89, ал.2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговия ЕГН/БУЛСТАТ или ЕИК – за български лица, броя на записаните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и който се предава на упълномощения инвестиционен посредник БАКБ до изтичане на крайния срок за записване на акциите. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

2.8. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане. Ред който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията. Ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

ПОВЕЧЕ АКЦИИ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ. РЕД ЗА УДОВЛЕТВОРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ. РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА ОТНОСНО НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА.

• Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане. Публичното предлагане се счита за успешно приключило, когато дори да не е изтекъл обявеният срок, е записан целият размер на емисията и е внесена пълната емисионна стойност на записаните акции. В случай, че всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, емитентът обявява прекратяването на подписката и уведомява КФН за успешното приключване на подписката в срок от 3 (три) работни дни и предприема необходимите действия по регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД и БФБ. Заявките за записване на акции се въвеждат по реда на постъпването им в специален дневник, като се отбелязват точния час и дата на постъпване.

• Ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията. В случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от увеличението на капитала, то капиталът на Дружеството ще се увеличи само със стойността на записаните и напълно заплатени акции. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че бъде записана 4 (четири) акции от новата емисия.

• Ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на нарежданията при конкуренция между тях. Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл.13, ал.2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между нарежданията;

• Ред, който се прилага относно неупражнените права. След изтичане на срока за записване на акции притежателите на права губят правото си да ги упражняват и да записват акции срещу тях. За правата, срещу които не са записани акции, се провежда явен аукцион по чл.1126, ал.7 от ЗППЦК.

2.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ

Дружеството уведомява Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, за резултатите от публичното предлагане на тази емисия в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката. Дружеството предоставя на КФН информация относно датата на приключване на публичното предлагане, общия брой записани / продадени ценни книжа, сумата, получена от записаните / продадените ценни книжа и размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане (включително таксите, платени на КФН).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН. В случай, че Търговският регистър откаже да впише увеличението на капитала на Дружеството, то последният уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа за вписване.

2.10. УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД НА

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА).

След вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции от увеличението в „Централен депозитар“ АД, след което, при поискване, последният издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях акции. След получаването им от „Централен депозитар“ АД, издадените депозитарни разписки могат да бъдат получени безсрочно в офиса на Дружеството, от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в едноседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Последните ще се предават на титуляра на депозитарната разписка или на инвестиционния посредник, към когото е открита клиентската подсметка на съответния акционер или на лица, упълномощени от титуляра на депозитарната разписка с писмено нотариално заверено пълномощно.

2.11. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно

В случай, че увеличението на капитала не приключи успешно (не са изпълнени вписаните в документа за предлаганите акции и регистрационния документ условия) и/или регистърният орган откаже вписване на увеличението на капитала, Дружеството е длъжно да уведоми КФН, БФБ, „Банка ДСК“ ЕАД, при която Дружеството ще открие набирателната сметка и „Централен депозитар“ АД и публикува в два централни ежедневника съобщение за това обстоятелство. Внесените суми, заедно с начислените от „Банка ДСК“ ЕАД лихви, ако има такива, ще бъдат възстановени от банката на инвеститорите, в срок до 30 (тридесет) дни от уведомлението до КФН, по посочени от тях банкови сметки или в брой на адреса на банката, съгласно представен на банката списък на лицата, записали и платили акции.

2.12. Отмяна/ спиране на публичното предлагане

КФН има правомощията да спре или отмени публично предлагане в определени случаи, а именно:

1. Съгласно чл.92з, ал.1, т.4 от ЗППЦК КФН може да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са били нарушени;
2. Съгласно чл.92з, ал.1, т.6 от ЗППЦК КФН може да забрани извършването на публично предлагане, ако има достатъчно основания да счита, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени или ще бъдат нарушени;
3. Съгласно чл.85, ал.2 от ЗППЦК в периода между издаване на потвърдението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготвят допълнение към проспекта и да го представят в КФН. Комисията за финансов надзор отказва да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212 от ЗППЦК;

4. Съгласно чл.91 от Закона за пазарите на финансови инструменти пазарният оператор (в случая „БФБ – София” АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН. В чл.118 от Закона за пазарите на финансови инструменти са уредени правомощията на КФН за спиране на търговията с финансови инструменти или отстраняване от търговия финансови инструменти;
5. За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или от Заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл.37, ал.1, т.2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти).

3. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, Дружеството заявява за вписване в Търговския регистър увеличението на капитала. Дружеството е длъжно в 7 (седем) дневен срок от вписването в Търговския регистър да подаде в КФН документи за вписване на емисията акции. След решението за вписване на новоиздадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на регулирания пазар, на който акциите на Дружеството се търгуват, а именно: „Българска фондова борса – София” АД (БФБ).

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на БФБ.

Доколкото е известно на Дружеството, единствения регулиран пазар, на който са предлагани ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани с настоящото увеличение на капитала, е Българска фондова борса.

Дружеството не е ангажирано инвестиционни посредници (маркет-мейкъри), които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

4. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.

Всички акции от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на емитента „Пи Ар Си” АДСИЦ.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива, независимо дали са ги придобили като настоящи акционери на емитента или чрез сделка за покупка на вторичен пазар.

5. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

5.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

За изпълнението на задълженията си по обслужване на увеличението на капитала БАКБ получава от Дружеството възнаграждение в размер на 4 500.00 (четири хиляди и петстотин) лева, платимо до 10 (десет) работни дни след потвърждаване на проспекта от КФН.

5.2. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи във връзка с публичното предлагане на ценни книжа. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с настоящото увеличение на капитала. В таблицата по-долу не е посочено като отделна статия възнаграждението за изготвяне на проспекта, тъй като изготвянето на проспекта е част от дейностите, възложени на обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД и възнаграждението не е определено само за изготвянето на проспекта, а като цяло за извършваните дейности като обслужващо дружество. Не са посочени и разходите по цялостната дейност на Дружеството и тези, които се отнасят до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за лицензиране на дружеството, такса за ISIN код на емисията акции, такса за обслужване на акционерната книга и др.

Разходи за външни услуги, в т.ч.:	
Възнаграждение на инвестиционния посредник	4 500.00 лв.
Публикация на съобщението за увеличение на капитала в Държавен вестник и в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	1 000.00 лв.
Разходи за такси и комисионни, в т.ч.:	
Такса за получаване на ISIN код на емисията права от ЦД	72.00 лв.
Такса за издаване на удостоверение от „Централен депозитар“ АД за регистрация на „БФБ-София“ АД	60.00 лв.
Такса за регистриране на емисия права в „Централен депозитар“ АД	* 750.00 лв.
Такса за регистриране на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	** 750.00 лв.
Такса за потвърждение на проспекта от КФН	1 896.59 лв.
Други такси на „Централен депозитар“ АД (приблизително)	50.00 лв.
Такса за вписване в търговския регистър на увеличението на капитала	42.00 лв.
Общ размер на разходите по публичното предлагане:	9 120.59 лв.

* + допълнително по 1.00 лв. за всяка сметка

** + допълнително по 1.00 лв. за всяка сметка

Тези разходи са 0.08 (нула цяло нула осем стотни) лева на една акция от увеличението.

8.3. РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Съгласно §1, т.8 от Допълнителните разпоредби на НАРЕДБА № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, "Разводняване на капитала (на стойността на акции)" е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Нетната стойност на активите на Дружеството, съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството към 30 септември 2011 г. е 19 704 000 (деветнадесет милиона седемстотин и четири хиляди) лева или 14.96 (четиринадесет цяло и деветдесет и шест) лева на акция.

Очакваните нетни приходи от увеличението на капитала са 1 187 469.41 (един милион сто осемдесет и седем хиляди четиристотин шестдесет и девет цяло и четиридесет и една стотни) лева с което нетните активи на дружеството ще достигнат 20 891 469.41 (двадесет милиона осемстотин деветдесет и една хиляди четиристотин шестдесет и девет цяло и четиридесет и една стотни) лева или 14.55 (четиринадесет цяло и петдесет и пет) лева на акция, което би разводнило старите акции с 0.41 (нула цяло четиридесет и една стотни) лева на акция.

По-долу е представена в табличен вид информацията за разводняването на стойността на акциите:

Балансова стойност на акция преди увеличението към 30.09.2011 г. (в лв.)	Балансова стойност на акция след увеличението (в лв.)	Емисионна стойност (в лв.)	Процент на разводняване (в %)
14.96	14.55	10.00	2.8 %

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина, размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в Търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ**IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ****1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

- **размер на капитала:** 13 162 500 (тринадесет милиона и сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева;
- **брой акции:** 1 316 250 (един милион триста и шестнадесет двеста и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една;
- **брой на емитираните и изцяло платени акции:** всички емитирани от Дружеството 1 316 250 (един милион триста и шестнадесет двеста и петдесет хиляди акции са платени изцяло;
- **номинална стойност на акциите:** 10 (десет) лева всяка една или общо 13 162 500 (тринадесет милиона и сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева;
- **брой на акциите в обръщение** към датата на потвърждаване на този Регистрационен документ от КФН – 1 316 250 (един милион триста и шестнадесет двеста и петдесет хиляди;
- капиталът на Дружеството е внесен изцяло в парични средства;
- Дружеството не притежава собствени акции;
- Дружеството няма дъщерни дружества.
- Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, нито ценни книжа с варианти;

На свое заседание от 26.10.2011 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за увеличение на капитала на Дружеството с 1 504 280 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и осемдесет) лева, така че същият да стане в общ размер на 14 666 780 (четирнадесет милиона шестстотин шестдесет и шест седемстотин и осемдесет) лева, като увеличението да стане чрез издаването на нови 150 428 (сто и петдесет хиляди четирстотин двадесет и осем) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номиналната стойност 10 (десет) лева всяка една акция.

На свое заседание от 28.11.2011 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за промяна в увеличението на капитала на Дружеството, за което е взето решение на 26.10.2011 г. Съветът на директорите на Дружеството реши капиталът да бъде увеличен с 1 196 590.00 (един милион сто деветдесет и шест хиляди петстотин и деветдесет) лева, вместо с 1 504 280.00 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и осемдесет) лева, какъвто размер е предвиден в решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г. За увеличението на капитала ще бъдат издадени 119 659 (сто и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, с номиналната стойност 10 лева за всяка една акция. След увеличението размерът на капитала на Дружеството ще бъде 14 359 090.00 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева. Всички останали параметри и условия във връзка с увеличението на капитала, определени с Решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г., остават непроменени.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

При увеличението на капитала се издават права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, като се прилагат разпоредбите на член 112, ал.1 от ЗППЦК и член 194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери имат предимствено право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Параметрите и условията относно придобиването на акции са както следва:

1. Срещу всяка съществуваща към края на предвидения срок, а именно най-късно 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК за публичното предлагане в Държавен вестник, акция, Дружеството издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, като тридесет и пет „права“ дават право да се запишат 4 (четири) новоemitирани акции. Всяко лице, което притежава акции в този срок има право да запише брой акции, равен на притежаваните от него „права“. „Правата“ се прехвърлят в предвидения срок за прехвърляне. Всички лица, които желаят да запишат акции, следва първо да придобият „права“ в срока за тяхното прехвърляне. Едно лице може да запише нови акции по емисионна стойност 10 (десет) лева и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на притежаваните и/или придобитите от него права;

1. Съотношение между издаваните „права“ и една нова акция: право/акции - 11/1 (единадесет към една);

Съветът на директорите избра „Българо-американска кредитна банка“ АД за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала. Подробно описание на условията и сроковете, при които се извършва горепосоченото увеличение на капитала, е предоставена в Документа за предлаганите ценни книжа.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на Дружеството.

Дружеството не е издавало опции върху капитала си.

Дружеството няма поет ангажимент да издава опции под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

Освен описаната по-горе емисия акции от увеличението на капитала на Дружеството, от датата на учредяване на Дружеството до датата на този Регистрационен документ, са настъпили четири промени в emitирания акционерен капитал на Дружеството и броя на акциите, от които е съставен. Промените са във връзка с проведеното първоначално задължително увеличение на капитала, който от 500 000 (петстотин хиляди) лева при учредяването на Дружеството беше увеличен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез emitиране на нови 15 000 (петнадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция, във връзка с последващото първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева беше увеличен на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, чрез emitиране на нови 520 000 (петстотин и двадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция и във връзка с второ (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева беше увеличен на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, чрез emitиране на нови 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Последното трето след задължителното увеличаване на капитала, същият беше увеличен на 13 162 500 (тринадесет милиона и сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева чрез емитирането на нови 146 250 (сто четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно член 4 от Устава Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: 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.

Съгласно член 6 от Устава на Дружеството, неговите инвестиционни цели са да осигури добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и Устава, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар. Дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Б) СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои най-малко от три и най-много от седем лица. Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нови членове на Съвета на директорите.

За членовете на Съвета на директорите могат да бъдат избрани дееспособни физически лица, както и юридически лица, които могат и да не бъдат акционери. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изисквания, посочени в закона и Устава, както следва:

1. да имат висше образование;
2. да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер;
3. да не са обявявани в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
4. да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

5. да не са лишени от право да заемат материално отговорна длъжност;

6. да не са съпрузи или роднини по права или по съребрена линия до трета степен включително по между си или с член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 % (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. и т.3. на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съветът на директорите взема решения по дейността на Дружеството, доколкото, съгласно действащото законодателство и Устава, съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите. Съветът на директорите:

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание на акционерите;
3. взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с банката-депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
4. контролира изпълнението на договорите с обслужващо/и дружество/а и с банката-депозитар и съдейства на обслужващото/те дружество/а и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;
6. въз основа на обосновано предложение от обслужващото дружество взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и Устава;
7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
9. взема решение за сключване на договори за:
 - (а) банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;

и

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

(б) банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20 % (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т.9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;

11. взема решения за инвестиране до 10 % (десет на сто) от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;

12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;

13. взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл.13, алинеи (3) от Устава;

14. взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл.21, ал.(4) от Устава;

15. решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите по силата на закона или на Устава или са му възложени по решение на Общото събрание.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството, най-малко веднъж на всеки три месеца.

Уставът на дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. По правило, Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от членовете имащи право да гласуват, освен ако Устава или закона не предвиждат друго.

Съветът на директорите овластява един или повече от своите членове, който/които да представлява/т Дружеството и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Съветът на директорите може да назначава и упълномощава прокурист по реда на чл. 21 и сл. от Търговския закон. Овластяването на прокуриста да представлява Дружеството може да бъде оттеглено по всяко време. Овластяването на прокуриста и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни

1. да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

(а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;

(б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и да не участват при вземането на решения в тези случаи, както и да не оказват влияние върху останалите членове на Съвета при вземането на решения в тези случаи;

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

(в) не разпространяват вътрешна информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни, също така, да не разгласяват по какъвто и да е начин сведенията, които са им станали известни относно дейността на Дружеството, както и решенията на органите му, нито да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни и да предоставят изискваната съгласно нормативните актове декларации, информация, данни и документи на Комисията за финансов надзор, на други овластени органи, както и на акционерите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат право да получават възнаграждение, определено от Общото събрание, като годишното възнаграждение за един член не може да надхвърля 0.1 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година.

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството, като всеки от тях може да бъде освободен от отговорност от Общото събрание, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Това може да стане на редовно годишно Общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите внасят гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от тримесечното си брутно възнаграждение. В случай на невнасяне на гаранция, Дружеството няма право да изплаща възнаграждение за управлението на съответния член до внасянето ѝ в пълен размер.

В) ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ, ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, КОИТО ПРОИЗТИЧАТ ОТ АКЦИИТЕ

Всички акции от капитала на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар“ АД.

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството не е издавало акции от друг клас и съответно правата, предоставяни от акциите, които са предмет на публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от акции от друг клас. Не са налице договори или документи, които да предвиждат ограничаване на правата по акциите, предмет на публично предлагане.

Съгласно Устава и закона Дружеството може да издава привилегирани акции с допустимите от закона привилегии, с изключение на привилегирани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял. Към датата на изготвянето на този Регистрационен документ, Дружеството не е издавало привилегирани акции.

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава и ТЗ дава следните права на притежателя си:

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

• право на един глас в общото събрание на акционерите. Акционерите на Дружеството имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;

• право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 % (деветдесет на сто) от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14 (четирнадесетия) ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата. Централен депозитар АД представя на Дружеството списък на неговите акционери към тази дата. Лицата, имащи право да получат дивидент, които са пропуснали да упражнят това си право в общия 5 (пет) годишен давностен срок, губят възможността да изискват от Дружеството плащане на този дивидент;

• право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството. Всяка акция от Дружеството дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6-месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

Всяка акция дава и следните допълнителни права на акционерите, както следва:

• право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството;

• право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;

• право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

- право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

- Уставът на Дружеството не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите.

Правата, които акциите дават на притежателите си, се определят от действащите в Република България нормативни актове (в частност Търговския закон, ЗППЦК, ЗДСИЦ и др.), както и от Устава на Дружеството, доколкото действащите нормативни актове съдържат диспозитивни правни норми и дават свобода за договаряне. Уставът на Дружеството е изцяло съобразен с действащите правни норми и тъй като акциите на Дружеството са обикновени поименни, непревилегирани (включително тези, предмет на настоящето увеличение), всеки акционер в Дружеството има еднакви права, отчитайки дяловото му участие.

Правата, които акциите дават на притежателите си, могат да бъдат променяни само и единствено в следните случаи:

- при настъпване на промени в приложимото законодателство – въвеждането по силата на нормативен акт на нови права на акционери в акционери дружества или в частност в публични дружества или в дружества със специална инвестиционна цел, отпадането на права и/или изменението на права на акционери. Законодателните промени са от компетенцията на Парламента (Народното събрание) на Република България като единствен законодателен орган, както и от компетенциите на органите на Европейския съюз, на които са предоставени законодателни функции или такива за издаване на актове с обвързваща за държавите-членки сила
- по решение на Общото събрание на акционерите за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Такива промени могат да бъдат направени само ако същите са в съответствие с действащото законодателство и доколкото последното позволява уговарянето на допълнителни права или на ограничения в правата на акционери в сравнение със законово определените права.

г) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите на редовни годишни заседания или на извънредни заседания.

В съответствие с разпоредбите на ТЗ, заседанието на Общото събрание може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас,



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

представляващи поне 5 % (пет на сто) от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от акциите, или ако Общото събрание не бъде проведено в 3 (три) месечен срок от заявяването на искането, то съответният окръжен съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието.

В съответствие с разпоредбите на ЗППЦК, в частност на чл.118, ал.2 т.3, заседание на Общото събрание на Дружеството може да бъде свикано по искане на лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството или на областен техен представител. Искането се отправя до окръжния съд, който се произнася незабавно.

Свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се обявява пред обществено съзнание по реда на чл.100т от ЗППЦК и се изпращат на Комисията по финансов надзор и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Дружеството, заедно с материалите към дневния ред. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.5 от ЗППЦК.

Д) РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ ПРЕДТВЪРЯВАНЕ НА СМЯНА НА ЛИЦАТА, УПРАЖНЯВАЩИ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА СЛИВАНЕ, ПРИДОБИВАНЕ ИЛИ ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ, КАСАЕЩО ДРУЖЕСТВОТО.

Съгласно предвиденото в Устава замяната на обслужващото дружество се извършва по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 50 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените акции. Замяната на банката-депозитар се извършва по решение на членове на Съвета на директорите на Дружеството, взето с обикновено мнозинство. Замените на банка-депозитар и обслужващо дружество се допускат след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи Дружеството съгласно Устава се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 50 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в Търговския регистър. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на Дружеството не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

Е) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА В УСТАВА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Условията в Устава на Дружеството са идентични с условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно Устава на Дружеството, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- Съгласно член 19 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:

- (1) издаване на нови акции или

- (2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се записват от определени лица на определена цена.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението емитентът издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Увеличаване на капитала със средства на Дружеството по реда на член 197 от ТЗ не се допуска.

- Последващо увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство. В този случай срещу всяка акция от увеличението се издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Увеличението на капитала се извършва по решение на Общото събрание с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции или по решение на Съвета на директорите, който има право в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на Дружеството в Търговския регистър, да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, независимо от броя на увеличението и емисиите акции, с които е достигнат посочения общ размер.

Решението за увеличение на капитала съдържа следните условия:

1. размерът на увеличението;
2. видът на акциите, с които се увеличава капитала и правата, които дават акциите от новата емисия;
3. съотношението между издадените „права“ по смисъла на §1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и една нова акция;
4. началният и крайният срок за прехвърляне на „правата“;
5. началният и крайният срокът на записване на новите акции;
6. минималната продажна цена на новите акции, ако те ще се продават по цена, по-висока от номиналната им стойност;
7. други условия, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и действащото законодателство.

В решението се посочва и инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, както и други необходими данни за емисиите от права и акции.

- Намаляване на капитала.



РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Капиталът може да се намали чрез:

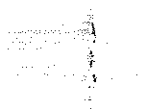
(1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай че размерът на номиналната стойност позволява това,

или

(2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

• Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър.

Уставът на Дружеството не предвижда прагове, над които акционерната собственост трябва да бъде оповестена.



София 1528, ул. Илия Бешков №12
тел: + 359 2 9427 524, факс: + 359 2 9427 525, моб.тел: + 359 896 861 881
e-mail: nellydimova@prcbg.com
www.prcbg.com

София 1528, ул. Илия Бешков №12
тел: + 359 2 9427 524, факс: + 359 2 9427 525, моб.тел: + 359 896 861 881
e-mail: nellydimova@prcbg.com
www.prcbg.com

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Долуподписаните лица, отговорни за информацията, предоставена в Резюмето, декларират, че:


(1) при изготвянето на съответната част от Резюмето са положили необходимата грижа за неговото съответствие със закона

(2) доколкото им е известно, данните и информацията, предоставени в Резюмето, са верни, пълни и коректно представят съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:


Елка Николова Каменова - Цанкова

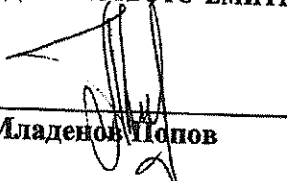

Елина Антонова Дамянова

Долуподписаният съставител на финансовите отчети на дружеството декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в Резюмето информация е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:


Гергана Илиева Илиева

Долуподписаните членове на съвета на директорите на дружеството-емитент, с подписите си, положени по-долу, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Резюмето информация е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:


Райчо Георгиев Райчев


Алекси Младенов Попов


Галин Илиев Попов

Долуподписаният изпълнителен директор на дружеството-емитент, с подписа си, положен по-долу, декларира, че Резюмето отговаря на изискванията на закона:


Райчо Георгиев Райчев - Изпълнителен директор

02 НОЕМВРИ 2011 Г.

