

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

328 208 (триста двадесет и осем хиляди и двеста и осем) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас

Вид предлагани акции	Обикновени, безналични, поименни акции с право на глас
Брой предлагани акции	328 208 броя
Номинална стойност на една акция	10.00 лева
Емисионна стойност на една акция	10.00 лева

ЕМИТЕНТ „Пи Ар Си” АДСИЦ

БАНКА ДЕПОЗИТАР „Банка ДСК” ЕАД

ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО „Пи Ар Ем” ООД

ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН РЕШЕНИЕ НА КФН № 534-Е/21.07.2016 г.

Настоящият документ е изготвен в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, Регламент (ЕС) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 г. за изменение на Регламент № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване, Регламент (ЕС) № 862/2012 на ЕК от 4.06.2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) № 809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори, Регламент (ЕС) № 2016/301 на ЕК от 30.11.2015 г. за допълване на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти за одобряването и публикуването на проспекта и разпространението на реклами, както и за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. 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.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Пи Ар Си” АДСИЦ, която съобразно конкретни особености на емитента и ценните книжа, които се предлагат публично, е необходима на инвеститорите за точна оценка на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ИКОНОМИЧЕСКОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА ПРАВАТА СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ ВНИМАТЕЛНО С ВСИЧКИ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ИНВЕСТИРАТ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № 534-Е/21.07.2016 Г., НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО, ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

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

06.07.2016 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспектът за публично предлагане на акции на „Пи Ар Си“ АДСИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Проспекта, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа на следните адреси:

- за „Пи Ар Си“ АДСИЦ:

<u>Адрес:</u>	гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139
<u>Тел.:</u>	(02) 9427 409
<u>Факс:</u>	(02) 9766 731
<u>Ел. поща:</u>	p.karaneuycheva@prcbg.com
<u>Лице за контакт</u>	Петя Минкова Каранейчева – Директор за връзки с инвеститорите
<u>Работно време</u>	всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа

- за инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД:

<u>Адрес:</u>	1407 София, бул. „Никола Вапцаров“ № 55
<u>Тел.:</u>	(02) 91 985 465
<u>Факс:</u>	(02) 91 985 140
<u>Ел. поща:</u>	desislava.tosheva@raiffeisen.bg
<u>Лице за контакт</u>	Десислава Тошева
<u>Работно време</u>	всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Емитента (<http://www.prcbg.com>) и на интернет страницата на инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД (<https://www.rbb.bg>). Проспектът може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София“ АД.

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

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

Дружеството предупреждава инвеститорите, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Специфичните за дейността на Дружеството рискови фактори са описани подробно в Раздел III “Рискови фактори”, от този Регистрационен документ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	8
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	8
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	8
3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.	8
4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.	8
5. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ПРЕДОСТАВЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	9
II. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	11
III. РИСКОВИ ФАКТОРИ	12
1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО – ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:.....	12
2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И СЕКТОРА, В КОЙТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ	16
3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ	18
IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	23
1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ	23
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	23
1.2. НОМЕР НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД	23
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ	23
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН; СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС) И ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС; ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ	23
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО ТОЗИ МОМЕНТ	24
1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	24
1.7. ЛИЦЕНЗ	24
2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ	24
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	25
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ	25
3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА	25
3.3. СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ НОВИ ПРОЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	26
3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА	26
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	27
4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ЧАСТ	27
4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА	27
5. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	27
6. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА	28
V. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД, РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	29

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	29
2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	33
2.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	33
2.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ.....	33
2.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.	35
3. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	35
3.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ	35
3.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	35
3.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ	36
3.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	38
3.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ	38
4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ.....	38
5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	38
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	38
5.2. ТЕНДЕНЦИИ ИЛИ СЪБИТИЯ СЪС ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА.....	43
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	44
6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ.....	44
6.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	44
6.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ	46
6.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	47
6.5. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	47
6.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	48
VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	50
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	51
2. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	59
3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	61
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.116А, АЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	61
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	62
6. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ.....	62
7. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА:	62
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА	63
1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС63	
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО.....	63
3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	64
4. СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК.....	65

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ..... 69

VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 70

1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ..... 70
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА. 72
3. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ..... 72
4. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВОТО И ТЪРГОВСКОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОСЛЕДНИЯ МЕЖДИНЕН СЧЕТОВОДЕН ОТЧЕТ. 74
5. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО 74

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ..... 76

1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО 76
2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО 76
 - 2.1. Общи ограничения на дейността на Дружеството 76
 - 2.2. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Критерии, на които трябва да отговарят имотите, в които ще инвестира Дружеството. 77
 - 2.3 Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които Дружеството взема инвестиционни решения. 77
3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ..... 78
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗА ИМОТИТЕ В ПРОЦЕС НА ПРИДОБИВАНЕ..... 78
 - 4.1. Вид на придобитите недвижими имоти..... 81
 - 4.2. Местонахождение, квадратура, вид и правно състояние на придобитите недвижими имоти 81
 - 4.3. Описание на придобитите недвижими имоти 82
 - 4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти 83
 - 4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от Дружеството..... 85
 - 4.6. Застраховка на недвижимите имоти 87
 - 4.7. Оценка на недвижимите имоти 88
 - 4.8. Сравнителна статистическа информация 93
 - 4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти..... 99
 - 4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти..... 99
5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ 100
6. БАНКА ДЕПОЗИТАР 101
 - 6.1. Данни за банката - депозитар 101
 - 6.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги:..... 101
7. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО 104
 - 7.1. Данни за обслужващото дружество 104
 - 7.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално-техническата обезпеченост на обслужващото дружество 105
 - 7.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си” АДСИЦ и „Пи Ар Ем” ООД за извършване на дейности като обслужващо дружество 106
8. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. 109

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	109
9.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ.....	109
9.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.....	110
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	113
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	113
2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	114
3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ.....	124
4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА.....	125
5. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА, ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ИНТЕРЕС	126
6. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „ПИ АР СИ“ АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ.....	126
7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	126

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Пи Ар Си” АДСИЦ (Дружеството) има едностепенна система на управление, като се управлява от Съвет на директорите (СД) в състав от трима члена:

- 1.1 Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор;
- 1.2 Алекси Младенов Попов –член на СД;
- 1.3 Нели Денчева Димова – член на СД

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

СД 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	
„Райфайзенбанк (България)” ЕАД	гр. София, бул. „Никола Вапцаров“ № 55
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„Пи Ар Ем” ООД	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139

3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството за 2013 г., 2014 г. и 2015 г., както и за първото тримесечие на 2016 г. (към 31.03.2016 г) - Ивета Любомирова Гилова, счетоводител, който отговаря на изискванията на Закона за счетоводството, отговаря солидарно с лицата, посочени в изречение първо на чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в тези финансови отчети.

4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.

Всяка година Общото събрание на акционерите (ОС) взема решение за избор на одитор за текущата година. Годишните финансови отчети на Емитента за 2013 г., 2014 г. и 2015 г. са одитирани от „Одит Виктори Груп” ООД, с ЕИК 201692062, със седалище и адрес на управление гр. София 1142, район р-н Средец, ул. "Проф. Никола Михайлов" No 6, ет. 5, ап. 17, рег. под № 151 в ИДЕС, представлявано от Илиана Рашкова Порожанова – регистриран одитор под № 640 в ИДЕС. Илиана Рашкова Порожанова – регистриран одитор под № 640 в ИДЕС е водещ ангажимента одитор за 2013 г. За водещ ангажимента одитор (ключов одитор) за 2014 и 2015 г. е избран Владимир Валентинов Христов – регистриран одитор под номер 546 в ИДЕС.

За периода 2013 – 2015 г. посоченият по-горе одитор (специализирано одиторско предприятие) на Емитента не е подавал оставка и не е бил отстраняван.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5. Лица, отговорни за информацията, предоставена в регистрационния документ

Следните лица, служители на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, са отговорни за информацията, предоставена в Проспекта и в частност в този Регистрационен документ:

Ивета Любомирова Гилова.

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

(1) ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ ВСИЧКИ РАЗУМНИ УСИЛИЯ ДА УСТАНОВЯТ, ЧЕ ИНФОРМАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЕНА В НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ, НЕ Е НЕПЪЛНА, ЗАБЛУЖДАВАЩА ИЛИ НЕВЯРНА.

(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ОТГОВАРЯ НА ФАКТИТЕ И НЕ СЪДЪРЖА ПРОПУСК, КОЙТО Е ВЕРОЯТНО ДА ЗАСЕГНЕ НЕЙНИЯ СМИСЪЛ.,

Отговорност на членовете на СД на дружеството - емитент:

Членовете на СД на Дружеството, а именно:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор
2. Алекси Младенов Попов –член на СД
3. Нели Денчева Димова – член на СД

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Регистрационен документ.

Съгласно чл.81, ал.5 ЗППЦК с подписите си на последната страница на този документ за предлаганите ценни книжа членовете на СД на дружеството - емитент декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна.

Отговорност на съставителя на годишния финансов отчет на „Пи Ар Си“ АДСИЦ и на регистрирания одитор на Дружеството.

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

Съгласно чл.81, ал.5 ЗППЦК с подписа си на последната страница на този Регистрационен документ съставителят на финансовите отчети на дружеството декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЦК, одиторът на Дружеството „Одит Виктори Груп“ ООД, с адрес на управление: гр. София 1142, район „Средец“, ул. „Проф. Никола Михайлов“, № 6, ет. 5, ап. 17, декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в Проспекта информация от

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

одитираните финансови отчети на Дружеството, е вярна и пълна. Декларацията на одитора е приложена към Проспекта.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЦК, съставителят на финансовите отчети на Дружеството Ивета Любомирова Гилова декларира, че доколкото ѝ е известно съдържащата се в Проспекта информация от съставените от нея финансови отчети на Дружеството за периода, е вярна и пълна.

Отговорност на емитента

С подписа си на последната страница на този документ Изпълнителният директор, като представляващ Дружеството, декларира от името на „Пи Ар Си” АДСИЦ, че този Регистрационен документ (като част от Проспекта) съответства на изискванията на закона.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
II. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

В следващите **Таблицы № 1 и № 2** е представена систематизирана финансова информация за емитента, на неконсолидирана база, през последните 3 (три) финансови години, както и за междинните периоди към 31.03.2014 г., 31.03.2015 г., и 31.03.2016 г. Данните са от одитираните годишни финансови отчети за 2013 г., 2014 г. и 2015 г. и от междинните тримесечни неаудитирани финансови отчети по МСС за първо тримесечие на 2014 г., 2015 г. и 2016 г. на Дружеството.

Таблица № 1 Систематизирана финансова информация на годишна база:

	Сума към 31.12.13 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.2014 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.2015 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	1 939	2 208	2 176
Разходи от основна дейност	-640	-727	-770
Печалба/загуба от основната дейност	1 299	1 481	1 406
Нетна печалба/загуба от дейността	1 768	1 028	824
ОСНОВЕН ДОХОД НА АКЦИЯ	1,22	0,63	0,5
Сума на активите	24 803	27 522	27 038
Сума на пасивите	1 732	4 501	4 276
Собствен капитал*	23 071	23 021	22 762
Акционерен капитал	16 411	16 411	16 411
Брой акции	1 641	1 641	1 641
Дивидент на акция	0,66	0,66	-
Паричен Поток от основна дейност	717	2 178	983
Паричен Поток от инвестиционна дейност	210	-2 829	-149
Паричен Поток от финансова дейност	-889	786	-962

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Таблица № 2: Систематизирана финансова информация за междинни периоди към 31.03.2014 г., 31.03.2015 г., и 31.03.2016 г.:

	Сума към 31.03.2014 г. (в хил. лева)	Сума към 31.03.2015 г. (в хил. лева)	Сума към 31.03.2016 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	509	523	521
Разходи от основна дейност	-135	-185	-157
Печалба/загуба от основната дейност	374	338	364
Нетна печалба/загуба от дейността	343	301	337
ОСНОВЕН ДОХОД НА АКЦИЯ	0,21	0,18	0,21
Сума на активите	28 147	27 557	27 091
Сума на пасивите	4 733	4 235	3 992
Собствен капитал*	23 414	23 322	23 099
Акционерен капитал	16 411	16 411	16 411
Брой акции	1 641	1 641	1 641
Паричен Поток от основна дейност	272	49	271
Паричен Поток от инвестиционна дейност	-2 394	-2	0
Паричен Поток от финансова дейност	2 081	-162	-322

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**III. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Инвестициите в акции са свързани с определена степен на риск. Препоръчваме на потенциалните инвеститори преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството, внимателно да се запознаят и да обмислят предоставената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в проспекта.

В допълнение, държим да посочим, че изказаните твърдения, както и цялата информация в проспекта относно очакваните резултати от дейността, пазарни условия, демографски данни и доходност се отнасят до бъдещи несигурни събития. Фактите и обстоятелствата, свързани с подобни събития могат и да не се състоят. Твърденията, свързани с бъдещи несигурни събития могат да бъдат разпознати по използваните в тях думи и изрази като "ВЯРВА", "ОЧАКВА", "МОЖЕ", "ЩЕ", "ПРИБЛИЗИТЕЛНО", "ВЪЗНАМЕРЯВА", "ПЛАНИРА", "ПРО ФОРМА", "ОЦЕНЯВА" или "ПРЕДВИЖДА" и други подобни. Твърденията, отнасящи се до бъдещето съдържат рискове и несигурност и съответно няма гаранция, че изказаните факти и/или обстоятелства непременно ще настъпят. Подобни твърдения по необходимост зависят от предположения, данни или методи, които могат да са неточни или неправилни и затова Дружеството може да не е в състояние да реализира резултатите, които очаква.

По - долу са разгледани рисковете, които са специфични за Дружеството и за сектора, в който то развива дейност, както и е описано влиянието на глобалната финансова криза и отражението ѝ върху дейността на Дружеството и за сектора на пазара, в който то развива дейността си.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО – ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

Оперативните и финансовите резултати на „Пи Ар Си“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. През 2015 година икономиката на България нарасна с 3% (по данни на НСИ), отбелязвайки най-високият си ръст за последните четири години. Докато през 2014 г. основен двигател на растежа беше увеличеното крайно потребление, стимулирано и от спада на безработицата в страната, то основната причина за възстановяването през 2015 г. е значителното нарастване на износа.

През 2015 г. средногодишната инфлация е отрицателна – минус 1,1% (Хармонизиран индекс на потребителските цени), а преките чуждестранни инвестиции отбелязват ръст, макар и незначителен, от 3%, до 3.09 млрд. лева. През първите три месеца на 2016 г. инфлацията продължава да е негативна като инфлацията от началото на годината (март 2016 г. спрямо декември 2015 г.) е минус 1.3%, а годишната инфлация за март 2016 г. спрямо март 2015 г. е минус 1.9%.

Макроикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;
- ✓ Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- ✓ Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване на цената на заемното финансиране;
- ✓ Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди;
- ✓ Рискове, свързани с избор на стратегия от управленския екип на емитента;
- ✓ Зависимост от допълнително финансиране на дейността и инвестиционните планове на емитента;
- ✓ Кредитен риск.

А) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции. Този риск е до голяма степен извън контрола на Дружеството. Мерките за неговото управление се съдържат в това, че Дружеството може да придобива различни по вид и клас имоти, което увеличава вероятността да бъдат намерени и договорени придобивания на имоти на икономически оправдана цена за съответния клас.

Б) НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Г) ПОВИШАВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ.

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

Д) ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Ако по някаква извънредна причина, в процеса на извършване на дейност на Дружеството се наложи да продава бързо имоти, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. Продажбата на по-ниска цена би се отразила негативно на резултатите от дейността и финасовото състояние на Дружеството.

Дружеството планира да управлява и редуцира този риск, намалявайки случаите, в които би се наложило да продава бързо имоти чрез използване на дългосрочно заемно финансиране и максимално възможно припокриване на изходящите и входящите парични потоци.

Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**Е) РИСК ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ПОД ПАЗАРНАТА ЦЕНА.**

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Пи Ар Си” АДСИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Пи Ар Си” АДСИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

Ж) ПОВИШЕНА КОНКУРЕНЦИЯ.

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

З) РИСК ОТ НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ ЗАГУБИ.

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.

И) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

Дружеството планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи чрез набиране на конкурентни оферти от съответните евентуални подизпълнители.

Й) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДЕ ПРИВЛЕЧЕНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И/ИЛИ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ.

Ако Дружеството не е в състояние да осигури заемно финансиране, когато това е необходимо, може да се наложи да привлече допълнителен акционерен капитал или да не реализира някой от проектите. Това ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството и ще доведе до това, Дружеството да бъде свръхкапитализирано. Освен това, повишаването на разходите по

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

заемното финансиране би се отразило негативно на паричния поток и финансовото състояние на Дружеството.

К) РИСК ОТ НЕДОСТАТЪЧЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ.

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползвани от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

Л) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗБОР НА СТРАТЕГИЯ ОТ УПРАВЛЕНСКИЯ ЕКИП НА ЕМИТЕНТА:

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от неговия управленски екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби и пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, оперативните резултати и финансово състояние.

М) ЗАВИСИМОСТ ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ НА ЕМИТЕНТА:

Значителна част от планираните инвестиции на Дружеството се очаква да бъдат финансирани със собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития, може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено на приемливи условия. В резултат, Дружеството може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали печалбата или промени плановете му.

Н) КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в други финансови активи.

2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И СЕКТОРА, В КОЙТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ

Дружеството развива дейност в сектора на недвижимите имоти с търговско, административно или жилищно предназначение. Във връзка с това, Дружеството е изложено на рискове, специфични за сектора, в който то развива дейността си. Доколкото тези рискове са изцяло извън контрола на Дружеството, те не могат да се управляват или редуцират от него, освен евентуално чрез мерките за управление и

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

редуциране на специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството, описани в т. 1.1. По-горе.

По-долу са описани рисковете, специфични за сектора, в който Дружеството развива дейност.

А) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ТЪРГОВСКИ, ОФИС, ЖИЛИЩНИ И ДР. ПЛОЩИ ПРИ ЛИПСА НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ТАКИВА ПЛОЩИ.

Това би довело до свръхпредлагане на имоти, което би рефлектирало в спад в пазарните цени и намаляване на техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.1.1 по-горе.

Б) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА.

Това би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите биха намалели. Поради това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.6.1 по-горе.

В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ.

Подобно увеличение би се наблюдавало ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.1.1 по-горе.

Г) СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА.

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. свиването на потребителското търсене би намалило търсенето на имоти, техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.1.1 по-горе.

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА.

През последните години един от основните фактори за нарастването на цените на недвижимите имоти в България беше стабилният приток на средства от чужбина под формата на преки чуждестранни инвестиции, заеми и трансфери. Намаляването на потока на финансиране от чужбина би се отразило негативно на търсенето на имоти и на потребителското търсене като цяло и би довело до спад на цените, наемите и заетостта на имотите с търговско, административно или жилищно предназначение. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.6.1 по-горе.

Е) ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО, ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Сферата на недвижимите имоти е законово регламентирана и регулирана на местно и национално ниво. Промени в законовата регламентация биха могли да затруднят придобиването и изграждането на нови имоти или експлоатацията на съществуващи имоти. В някои случаи това би могло да доведе до нарастване на пазарните цени на имотите, но и би могло да се отрази негативно на други аспекти от дейността на Дружеството. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.6.1 по-горе.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**Ж) ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ**

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Пи Ар Си” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Пи Ар Си” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

З) НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството. „Пи Ар Си” АДСИЦ е компания, която е извоювала доверието на инвеститорите и неколккратно е осъществявала успешно увеличение на капитала.

3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ

Това са рисковете, произтичащи от промени в цялостната икономическа система в страната. Те се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които Емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Систематични рискове са: кредитен риск на държавата, пазарен риск (ценови, лихвен и валутен риск), политически риск, забавяне на икономическия растеж, инфлационен риск и законодателен, регулаторен риск:

► КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА

По данни публикувани на сайта на Министерство на финансите на Република България, през месец юни 2016 г. Международната рейтингова агенция Fitch Ratings Ltd. потвърди дългосрочния кредитен рейтинг 'BBB-/BBB' на България съответно в чуждестранна и местна валута със стабилна перспектива. Потвърждават се и таванът за рейтинг на страната 'BBB+', както и краткосрочният кредитен рейтинг в чуждестранна валута 'F3'. Рейтингът на България се подкрепя от по-силните външни финанси в сравнение с групата държави, оценявани с рейтинг 'BBB'. От друга страна, структурните слабости на икономиката ограничават тренда на икономически растеж към по-високи стойности и подобряването на БВП на глава от населението до нива близки на страните със същия или с по-висок кредитен рейтинг.

Fitch прогнозира БВП за 2016 г. да нарасне с 2.1%, след отчетен растеж от 3% за 2015 година. Забавянето отразява очакванията за свиване на инвестициите през тази година, което съответства с приключването на финансирането на проекти от фондове на ЕС, отнасящи се за периода 2007-2013 година. В същото време се прогнозира потреблението на домакинствата да се повиши. Увеличението на заетостта и по-високото равнище на разполагаем доход се очаква да повлияят за ускорение на частното потребление до 2% през 2016 г., в сравнение с 0.8% през 2015 година. Нетният износ се прогнозира да остане основният фактор за растежа на БВП.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

От агенцията посочват, че положителна преоценка на присъдения рейтинг е възможна в случай на по-висок ръст на БВП и ускоряване на процеса на конвергенция към средното за ЕС ниво на доходите, както и устойчиво подобрене на външните финанси, успешна фискална консолидация, подкрепяща дългосрочната устойчивост на държавния дълг и устойчиво подобряване на институционалното управление.

Според агенцията, факторите, които биха могли да доведат до понижение на кредитния рейтинг, включват потенциално възникване на нестабилност в банковия сектор. Това може да доведе до натиск върху държавните финанси и икономическия растеж, а също и до по-висок бюджетен дефицит от планирания, който би застрашил дългосрочната стабилност на публичните финанси.

► ПАЗАРНИЯТ РИСК

Свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

ЦЕНОВИ РИСК. Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти в портфейла на Дружеството, както и в промяна на размера на наемите, разходите за строителство, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на наемите би довело до намаляване на приходите от продажби, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90% се разпределят под формата на дивидент.

За да се застрахова от евентуален спад на наемите, Дружеството ще се стреми предварително да договаря условията по договорите за наем, както и да сключва дългосрочни договори за отдаване под наем.

Пазарният риск се проявява и по отношение на разходите на Дружеството и по-конкретно – върху по-голям темп на нарастване на разходите в сравнение с нарастването на приходите. Съществена част от разходите на Дружеството ще бъдат за строителни, довършителни и преустройствени работи по недвижимите имоти. Предвид дългия технологичен период за осъществяване на горните дейности, евентуално повишение на

Разходите за строителство и довършителни работи, възнаграждение на архитекти, проектанти, оценители, агенции по недвижими имоти, застрахователни премии и др. Би довело да нарастване на разходите над предварително планираните.

ЛИХВЕН РИСК. Лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които водят до увеличаване на лихвените разходи и намаляване на финансовия резултат на Дружеството. Лихвеният риск се проявява косвено при нарастване на пазарния лихвен процент, което води до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на ипотечно кредитиране, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти. В същото време нарастването на лихвените проценти по банковите депозити повишава изискванията на инвеститорите за доходността, която те получават от вложенията си в акции на Дружеството. Увеличаването на пазарните лихвени проценти би могло да доведе и до намаляване на цените на недвижимите имоти. Един от начините за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти е чрез дисконтиране на бъдещия паричен поток (изразен под формата на месечната рента), като за дисконтов процент се използва преобладаващият пазарен лихвен

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

процент по ипотечните кредити. Рискът от неблагоприятна промяна в условията за предоставяне/погасяване на кредити, в частност на лихвените равнища, водещи до повишаване на лихвените разходи и/или затруднения в кредитирането.

ВАЛУТЕН РИСК.

Дружеството не е изложено на валутен риск, породен от покупки и/или продажби и/или получаване на заеми, деноминирани във валути, различни от функционалните валути. Ръководството на Дружеството е свело до минимум плащанията във валута, различна от лева и евро с оглед минимизиране експозицията към валутен риск.

► ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. От съществено значение за този риск са водената от правителството икономическа политика, промените в законодателството и като цяло риска от политическа дестабилизация. Оценката на Дружеството е, че към датата на изготвяне на настоящия документ не би могло да се прогнозира дали в сравнително краткосрочен план политическата ситуация в страната ще се нормализира изцяло. Конкретните предвиждания на повечето експерти са, че независимо от съществуващата политическа нестабилност, фискалната политика, касаеща облагането на доходите на физическите и юридическите лица, генерирани от сделки на капиталовия пазар, няма да претърпи съществени промени в краткосрочен план.

Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към ЕВС, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

► ЗАБАВЯНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне възможностите за придобиване или инвестиция в недвижими имоти, а от там и приходите и печалбата на Дружеството.

► ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Средногодишната инфлацията в страната през 2015 г. е -1,1% по данни на НСИ. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

► ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Риск от внезапни промени на закони и регулации, които могат да ограничат дейностите и развитието на емитента, като в това число влиза и евентуален риск от въвеждане на данък върху търговията с акции, което може да доведе до неблагоприятни последици за цялата фондова борса.

Общият данъчен риск при инвестиции във финансови инструменти се проявява при недостатъчно познаване на данъчното законодателство, регулиращо облагането на получените доходи от търговия със съответния финансов инструмент, както и вероятността от бъдеща промяна на законодателството в рамките на инвестиционния хоризонт на инвеститора. За инвеститорите в ценни книжа е важно да съзнават, че стойността на инвестицията в ценни книжа на български компании може да бъде неблагоприятно засегната от евентуални промени в данъчното законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. Определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е премахване на двойното данъчно облагане, в частност освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Доколкото подобни промени са извън контрола на Дружеството и по принцип не се предлагат застраховки, покриващи този риск, Дружеството не може да го управлява или редуцира.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА – ПОЖАР, ЗЕМЕТРЕСЕНИЕ, НАВОДНЕНИЕ

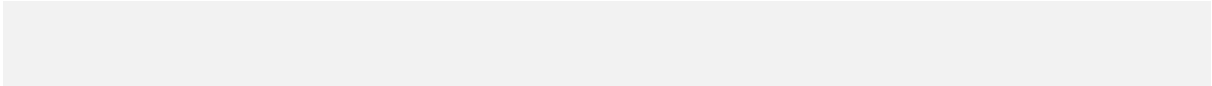
Редица форсмажорни обстоятелства могат да причинят значителни имуществени щети в зависимост от силата на природното бедствие или авария, които да доведат до спирането и дори прекратяване на дейността на предприятия в групата. От тази гледна точка, макар и непряко форсмажорни обстоятелства като земетресения, наводнения и други природни бедствия, биха имали негативен ефект и върху дейността и реализираните от „Пи Ар Си” АДСИЦ резултати.

Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на сектора на недвижими имоти сочи, че то се определя основно от следните четири фактора:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- Предлагането на недвижими имоти;
- Темпът на инфлация;
- По-скъпото финансиране;
- Завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Все повече се отчита, потребността от търговски площи, както в столицата, така и в други градове. На лице е тенденция към разширяване на географията на предлагането, което привлича купувачите и наемателите с възможността да влязат на няколко локации едновременно. Според специалистите това, от своя страна, означава, че проектите с добри местоположения и формати ще запазят своята аттрактивност. Дружеството отчита тези условията и ще положи максимални усилия за минимизиране на рисковете и за запазване и повишаване на способността си да изпълнява задълженията си към своите акционери.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
IV. 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 И ПРАВНА ФОРМА, 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 и упражнява дейността си в съответствие с действащото в Република България (в т.ч. като държава – членка на Европейския съюз) законодателство под правната форма „дружество със специална инвестиционна цел“.

Седалището, адреса на управление, телефонът и електронният адрес за връзка с Дружеството са, както следва:

Държава	България
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139
Седалища на клонове	Дружеството няма регистрирани клонове
Търговски адрес на Дружеството (адресът за кореспонденция)	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139
Телефон	+359 02 94 27 524;
Факс	+359 2 94 27 525
Електронен адрес	office@prcbg.com .
Електронна страница в Интернет	www.prcbg.com

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието му;
- няма дъщерни дружества; преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- предметът на дейност на Дружеството не е претърпял никакво изменение.

1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

1.7. ЛИЦЕНЗ

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

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

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Към декември 2012 г., Дружеството е закупило и притежава общо десет недвижими имота (в градовете: София, Пловдив, Стара Загора, Благоевград, к.к. Слънчев Бряг, Ловеч, Сливен и Варна), за общата сума от 19 990 200 (деветнадесет милиона деветстотин и деветдесет хиляди и двеста) лева, без включен ДДС и разходи по прехвърлянето им.

През януари 2013 г. Дружеството продаде един от притежаваните от него имоти – този в гр. Сливен.

През март 2014 г. Дружеството придоби недвижим имот в гр. София, бул. Цариградско шосе” № 139 (т. нар. „нов корпус”), заедно с поземлените имоти, в които е построена сградата.

През юли 2015 г. Дружеството придоби недвижим имот в гр. Пловдив, район „Тракия”, а именно склад № 2, находящ се в Търговски комплекс с магазини за промишлени стоки, офиси, фитнес център и складове.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Към датата на този Регистрационен документ, притежаваните от Дружеството имоти са платени изцяло.

Имот №	Цена на придобиване (в лева без ДДС)	Незаплатена цена (в лева с ДДС)
София, ул. „Илия Бешков“ № 12	1 800 000	0.00
София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 - сграда стар корпус	2 587 000	0.00
София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 - сграда нов корпус, заедно с поземлените имоти, в които е построена сградата	2 880 789	0.00
София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51	1 731 000	0.00
Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48	2 372 000	0.00
Пловдив, район „Тракия“	131 277	0.00
Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 5	572 000	0.00
Стара Загора, бул. „Цар Симеон“ № 45	525 000	0.00
Ловеч, ул. търговска 45 – Ловеч Сити Център	9 400 000	0.00
Варна, магазин – търговски център „Ян Палах“	485 300	0.00
КК Слънчев бряг – два магазина	211 000	0.00

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Пи Ар Си“ АДСИЦ няма инвестиции, които са в процес на реализация.

Съветът на директорите на Дружеството не е поемал твърд ангажимент за бъдещи инвестиции.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно неговия Устав, е набирание 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.

„Пи Ар Си“ АДСИЦ реализира изключително приходи от наем, подробно представени в т. 2. Резултати от дейността на Раздел V Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи. в този Регистрационен документ.

Дружеството не разработва и не е въвеждало нови продукти/услуги през разглеждания период.

3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

Основният пазар на Дружеството е пазарът на имоти в Република България с търговско, административно или жилищно предназначение, в т.ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба. Приходите по обекти, притежавани от Дружеството, са посочени в т. 2. Резултати от дейността на Раздел V Операционен и

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи. в този Регистрационен документ.

Дейността на „Пи Ар Си“ АДСИЦ не е била повлияна от изключителни фактори за разглеждания период..

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

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

Дейността на Дружеството не е зависима от патенти, търговски или финансови договори или нови производствени процеси, освен договора с обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, сключен на основание чл. 18 ал. 2 на ЗДСИЦ.

3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА

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

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

Основните конкурентни предимства, на които Дружеството залага са:

- покупка на недвижими имоти в големи, със стратегическо значение, бързо развиващи се и атрактивни градове – София, Пловдив, Варна, Стара Загора, Ловеч, Благоевград, Слънчев бряг;
- 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 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

Дружеството не е част от икономическа група.

4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството притежава недвижимите имоти, описани подробно в Раздел IX. Допълнителна информация за дружество със специална инвестиционна цел, точка 4 от този Регистрационен документ, както и средства по банкови сметки.

Дружеството е учредило ипотечи върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/2008 г./ и в *град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12 (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. №104, том II, рег. № 7090, дело № 195 от 2008 г. Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с **„Райфайзенбанк (България)” АД** (подробна информация за кредита е предоставена в раздел V Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т.3.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж” от този Регистрационен документ). **С оглед погасяване на задължението по Договора за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД:**

**на 09.06.2015 г. учредената договорна ипотека върху имотите на адрес град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12 е заличена. Заличаването е вписано в Агенция по вписванията под Акт № 140, том 29 от 09.06.2015 г.*

**на 14.10.2015 г. учредената договорна ипотека върху имотите в гр. Пловдив е заличена. Заличаването е вписано в Агенция по вписванията под Акт № 137, том 17 от 14.10.2015 г.*

На 14 март 2014 г. Дружеството е учредило и ипотека върху придобитите от него през март 2014 г. недвижими имоти в гр. София – поземлени имоти, заедно с построената в тях сграда, съгласно нотариален акт № 26, том I, рег. № 2260, дело 26/2014 г. Ипотеката е вписана в Служба по вписванията под Акт № 49, том 4 от 14.03.2014 г. Ипотеката е учредена за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с **„УниКредит Булбанк” АД** (подробна информация за кредита е предоставена в раздел V Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т.3.3. Размер на заемите и информация за техния падеж от този Регистрационен документ).

Към датата на Регистрационния документ няма други тежести върху активите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, освен свързаните с инвестиционния кредит на Дружеството обезпечения, разгледани по - горе.

„Пи Ар Си” АДСИЦ няма запланувани значителни материални дълготрайни активи.

„Пи Ар Си” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

6. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА

„Пи Ар Си” АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

При поддържането на имотите си „Пи Ар Си” АДСИЦ залага на технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградени системи за сградна автоматизация, вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
V. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД, РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ
1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Следващите таблици показват формирането на приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години.

Таблица: *Отчет за всеобхватния доход на „Пи Ар Си” АДСИЦ 2013-2015 г.*

	31.12.2013 г. хил.лв.	31.12.2014 г. хил.лв.	31.12.2015 г. хил.лв.
Приходи от основна дейност	1 939	2 208	2 176
Разходи за материали	19	10	14
Разходи за външни услуги	75	119	128
Разходи за персонал	71	125	110
Разходи за амортизация	5	8	9
Други разходи за дейността	470	465	509
Печалба от оперативна дейност	1 299	1 481	1 406
Финансови приходи	0	0	
Финансови разходи	100	151	129
Финансови приходи / (разходи) нетно	(100)	(151)	(129)
Нетен резултат от преценка на финансови активи	(1)	(127)	(1)
Нетен резултат от продажба на дълготрайни активи	0	0	
Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти	570	(175)	(452)
Нетна печалба/загуба от дейността	1 768	1 028	824
Задължителен дивидент за разпределяне	1 078	1 083	1148
Остатъчна печалба / (загуба) за годината, формираща законови резерви	690	(55)	(324)
Общо всеобхватен доход за годината	1 768	1 028	824
Основен доход на акция	1.22	0.63	0.5

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Пи Ар Си” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г.

През 2013 г. Дружеството отчита приходи от продажба в размер на 1 939 хил. лв., отбелязвайки спад с 21.11% спрямо предходната 2012 г. поради намаляване на наемната цена на отдаваните под наем имоти, което е характерно за целия разглеждан период. Другите разходи за дейността също бележат спад със 140 хил. лв. В разходите за материали и амортизация няма значителни промени.

През 2013 г. Дружеството реализира оперативна печалба в размер на 1 299 хил. лв., отбелязвайки спад с 34.1 % спрямо 2012 г. Нетният резултат от преценка на инвестиционни имоти е положителен и е в размер на 570 хил. лв. Финансовите разходи бележат спад спрямо 2012 г. и са на стойност 100 хил. лв. Дружеството приключва 2013 г. с нетна печалба в размер на 1 768 хил. лв.

През 2014 г. Дружеството отчита приходи от продажба в размер на 2 208 хил. лв., отбелязвайки ръст с 13.87% спрямо предходната 2013 г. Разходите за външни услуги

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

се покачват с 44 хил. лв., спрямо за 2013 г. Другите разходи за дейността бележат незначителна промяна спрямо 2013 г., а именно намаляват с 5 хил. лв.

През 2014 г. Дружеството реализира оперативна печалба в размер на 1 481 хил. лв., отбелязвайки ръст с 14% спрямо предходната 2013 г. Нетните резултати от преценка на инвестиционни имоти е отрицателна величина на стойност минус 175 хил. лв. Финансовите разходи за 2014 г. са в размер на 151 хил. лв., като спрямо 2013 г. са нарастнали с 51 хил. лв. поради започване изплащането на лихви по кредита с Уникредит Булбанк. Дружеството приключва 2014 г. с нетна печалба в размер на 1 028 хил. лв.

През 2015 г. Дружеството отчита приходи от продажба в размер на 2 176 хил. лв., отбелязвайки малък спад от 1.4% спрямо 2014 г. Разходите за основна дейност се покачват с 43 хил. лв., при което оперативна печалба в размер на 1 406 хил. лв., намалява с 5%. Нетните резултати от преценка на инвестиционни имоти е отрицателна величина на стойност минус 452 хил. лв. Финансовите разходи за 2015 г. намаляват поради погасяването на кредита с „Райфайзенбанк (България) ЕАД. Дружеството приключва 2015 г. с нетна печалба в размер на 824 хил. лв.

Таблица: Отчет за всеобхватния доход на „Пи Ар Си” АДСИЦ (към междинен период):

	31.03.2014 хил.лв.	31.03.2015 г. хил.лв.	31.03.2016г. хил.лв.
Приходи от основна дейност	509	523	521
Разходи за материали	1	3	2
Разходи за външни услуги	25	30	12
Разходи за персонал	36	28	28
Разходи за амортизация	2	2	2
Други разходи за дейността	71	122	113
Печалба от оперативна дейност	374	338	364
Финансови приходи	0	0	0
Финансови разходи	31	37	27
Финансови приходи / (разходи) нетно	(31)	(37)	(27)
Нетен резултат от преценка на финансови активи	0	0	0
Нетен резултат от продажба на дълготрайни активи	0	0	0
Нетен резултат от преценка на инвестиционни имоти	0	0	0
Нетна печалба/загуба от дейността	343	301	337
Общо всеобхватен доход за годината	343	301	337
Основен доход на акция	0.21	0.18	0.21
<i>Източник: Неодитирани междинни финансови отчети на „Пи Ар Си” АДСИЦ към 31.03.2014, 31.03.2015 г. и 31.03.2016 г.</i>			

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

През първото тримесечие на 2015 г., „Пи Ар Си” АДСИЦ е реализирало почти същите приходи от продажби спрямо същият период на 2014 г. или малко над 500 хил. лв. Разходите за дейността възлизат на 185 хил. лв, и бележат ръст спрямо първото тримесечие на 2014 г.

Финансовите разходи за периода, представляващи разходи за лихви и такси по получени банкови инвестиционни кредити, са 37 хил. лв. В резултат на това през първото тримесечие на 2015 г. дружеството реализира нетна печалба в размер на 301 хил. лв.

Приходите през първото тримесечие на 2016г. на „Пи Ар Си” АДСИЦ не се различават от реализираните през същия период на предходните две години. Разходите за дейността възлизат на 157 хил. лв, и бележат намаление спрямо първото тримесечие на 2015 г., основно в резултат на намаление в разходите за външни услуги.

Финансовите разходи за периода, представляващи разходи за лихви и такси по получени банкови инвестиционни кредити, намаляват до 27 хил. лв. В резултат на това през първото тримесечие на 2016 г. дружеството реализира по-висока нетна печалба в размер на 337 хил. лв.

Следващата таблица показва формирането на активите, пасивите и собствения капитал на Дружеството за последните три финансови години и първото тримесечие на 2016 г.

Таблица: Отчет за финансовото състояние на „Пи Ар Си” АДСИЦ

	31.12.2013 г. хил.лв.	31.12.2014 г. хил.лв.	31.12.2015 г. хил.лв.	31.03.2016г. хил.лв.
Нетекущи активи (имоти, машини, съоразения и оборудване)	42	42	47	80
Инвестиционни имоти	24 401	27 166	26 849	26 849
Общо нетекущи активи	24 443	27 208	26 896	26 929
Текущи активи	360	314	142	162
Сума на активите	24 803	27 522	27 038	27 091
Акционерен капитал	16 411	16 411	16 411	16 411
Резерви, в т.ч.	4 892	5 582	5 527	5 527
Преоценъчен резерв	3 710	4 280	4 105	4 105
Натрупана печалба/загуба	1 768	1 028	824	1 161
Общо собствен капитал	23 071	23 021	22 762	23 099
Нетекущи пасиви (дългосрочни заеми)	501	1 946	845	845
Текуща част от дългосрочен дълг	1 002	710	1 200	900
Текущи пасиви	229	1 845	2 231	2 247
Общо текущи пасиви	1 231	2 555	3 431	3 147
Сума на пасива	1 732	4 501	4 276	3 992
Общо собствен капитал и пасиви	24 803	27 522	27 038	27 091

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Пи Ар Си” АДСИЦ за 2013 г., 2014 г. и 2015 г.; неаудитиран междинен финансов отчет на „Пи Ар Си” АДСИЦ към 31.03.2016 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Балансовата стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти към края на последните 3 финансови години е както следва:

ИМОТ	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015 г.
София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4 250 000	4 923 000	4 796 000
София Бул. „Цариградско шосе” № 139	6 060 000	8 940 789.37	8 722 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	1 606 000	1 690 000	1 725 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	4 000 000	4 110 000	4 096 277
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	502 000	510 000	530 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	410 000	428 000	446 000
КК Слънчев бряг	42 000 48 000	42 000 48 000	42 000 48 000
Варна, ТЦ „Ян Палах”	373 000	366 000	336 000
Ловеч, Ловеч Сити Център	7 110 000	6 108 000	6 108 000
<i>Общо:</i>	<i>24 401 000</i>	<i>27 165 789.37</i>	<i>26 849 277</i>

През 2013 г. Дружеството не е придобивало нови активи. Дружеството е сключило договор за продажба на имота си в гр. Сливен – поземлен имот с площ от 2 472 кв.м. с едноетажна промишлена сграда за сумата от 815 200 лв., изплатена по следнат договорена с купувача схема:

- 515 200 лв., без ДДС, при сключване на сделката (подписване на нотариален акт);
- 300 000 лв., без ДДС, изплатени на 20 равни месечни вноски, всяка от по 15 000 лв., считано от м. януари 2013 г.

През 2014 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ придобива административна сграда - нов корпус в София, бул. Цариградско шосе № 139, от Кооперация Панда при покупна цена от 1 429 хил евро (без ДДС). Покупната цена е заплатена с банков кредит съгласно и при условията на Договор за комбиниран банков кредит с „УникредитБулбанк” АД. Отпуснатият кредит е в размер на 1 712 767 (един милион седемстотин и дванадесет хиляди и седемстотин шестдесет и седем евро).

През 2015 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ придобива склад в гр. Пловдив, бул. „С. Петербург“ №48 за сумата от 131 277 лв. без ДДС.

Текущите активи на дружеството се състоят от текущи вземания, предплатени разходи и парични средства, като по-съществено изменение се забелязва в размера на текущите вземания, които намаляват през разглеждания исторически период – от 305 хил. лв. към края на 2013 г., на 124 хил. лв. към края на 2014 г. и 81 хил. лв. към края на 2015 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

През 2013 г. се осъществяват две увеличения на основния капитал на дружеството чрез публично предлагане на акции - през януари 2013 г. от 13 162 500 лв. на 14 359 090 лева., и през декември 2013 г. на 16 410 390 лева. През разглеждания период няма други съществени изменения в собствения капитал.

През 2013 г. дългосрочните пасиви и текущата част от дългосрочния дълг представляват задължения по кредит от „Райфайзенбанк България” ЕАД съгласно условията на Договор за банков кредит от 25.05.2010 г. в първоначален размер на 2 050 000.00 евро. Целта на кредита е за изплащане на продажната цена на закупените от Дружеството недвижими имоти.

Към края на 2014 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк България” ЕАД по горепосочения договор в размер на 500 хил. лв., и към „УникредитБулбанк” АД – в размер на 2 156 хил. лв. През 2015 г. кредитът към „Райфайзенбанк България” ЕАД е изцяло погасен. Дружеството не е ползвало друго финансиране през разглеждания период.

Текущите пасиви се състоят основно от задължения към доставчици, към застрахователи, към персонала и данъчни задължения.

През първото тримесечие на 2016 г. няма съществени изменения във финансовото състояние на „Пи Ар Си“ АДСИЦ“ спрямо края на 2015 г.

2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

2.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството притежава недвижимите имоти, описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружесто със специална инвестиционна цел, точка 4 от този Регистрационен документ.

Значимите фактори, които биха се отразили съществено на дейността на Дружеството, са подробно описани в Раздел III Рискнови фактори и Раздел V. Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т. 5. Основни тенденции в този Регистрационен документ.

2.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г. Информацията за съществени изменения в приходите от основната дейност е обобщена в таблицата по – долу. Приходите на дружеството се формират от основната дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти (предоставянето им за управление отдаването им под наем и др.) и са формирани основно от финансовата и инвестиционна дейност на Емитента.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Приходи от отдаване под наем на недвижими имоти	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	Δ 2013/2012	Δ 2014/2013	Δ 2015/2014	Δ 2016/2015
I тримесечие – януари, февруари, март	553 841	455 347	510 489	523 200	520 091	-98 494	55 142	12 711	-3 109
II тримесечие – април, май и юни	533 874	434 533	548 385	553 148		-99 341	113 852	4 763	
III тримесечие – юли, август и септември	526 568	432 954	518 882	481 608		-93 614	85 928	-37 274	
IV тримесечие – октомври, ноември и декември	719 873	488 915	524 500	502 324		-230 958	35 585	-22 176	-
Общо за годината	2 334 156	1 811 749	2 102 256	2 060 280		-522 407	290 507	-41 976	

*Сумите са в лева без ДДС

Изменението в приходите от наем, се дължи на два основни фактора, а именно икономическата конюнктура и намаляването на наемната цена, на която се отдават под наем имотите на Дружеството - 99% от наемателите ползват месечни или годишни отстъпка от дължимата наемна цена по договорите за наем.

Средномесечните приходи за периода от 2013г. - 2015 г., като цяло намаляват, тъй като, както беше посочено и по – горе, притиснати от икономически трудносни наемателите все повече изискват намаляване на цените за ползваните от тях обекти и/или освобождават същите поради невъзможност да се справят с икономическите условия.

Резултатите от дейността на Дружеството са отразени в изготвените и обявени годишни и междинни (тримесечни) доклади за дейността. Информацията относно тяхната публикация и местата, където същата е публично достъпна, е посочена в Раздел VIII – „Финансова информация”, т.2 „Финансови отчети за 2013 г. 2014 г., 2015 г.”

Средно месечните приходи на Дружеството от отдаваните под наем собствени недвижими имоти съответно 2013 г., 2014 г. 2015 г. и към 31.03.2016 г. за всеки от имотите са отбелязани в следната таблица:

№	ОБЕКТ	*2013 г.	*2014 г.	*2015 г.	*31.03.2016 г.
1.	Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	16 723	18 786	20 729	23 384
2	Гр. Стара Загора	4 058	4 059	4 059	4 059
3	Гр. Благоевград	4 862	4 782	3 374	4 496
4.	К.К. Слънчев Бряг	1 138	1 104	332	1 732
5.	Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	16 800	16 800	16 800	16 800

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

6.	Гр. София, бул. Цариградско шосе (стар и нов корпус)	31 295	41 509	43 297	45 807
7.	Гр. София, ж.к. Дружба	31 364	31 243	31 176	26 903
8.	Град Ловеч, Ловеч Сити Център	41 243	54 956	48 402	45 977
9.	Гр. Варна, бул. „Ян Палах”	3 342	3 342	3 342	3 125
10.	Гр. Пловдив, район „Тракия”	–	–	1 081	1 081
11.	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	–	–	0	0

**Сумите са в лева без ДДС*

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

Влиянието на тези фактори е подробно разгледано в Раздел III (Рискови фактори) в този Регистрационен документ.

3. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ
3.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

(а) Вътрешни източници на ликвидност

Вътрешните източници на ликвидност на Дружеството са:

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

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

- заемно финансиране.

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва кредит от „УниКредит Булбанк” АД в размер на 1 712 767 (един милион седемстотин и дванадесет хиляди и седемстотин шестдесет и седем) евро. (Виж т.3.3. *Размер на заемите и информация за техния падеж*).

3.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Към 31 март 2016 г, основният източник на парични средства на Дружеството са постъпленията от:

1. наеми в среден месечен размер на 173 364 лева.
2. кредит в размер на 1 712 767.00 евро или 3 349 881.08 лева, съгласно условията на Договор за комбиниран банков кредит с „УниКредитБулбанк” АД (подробна информация за кредита е предоставена в раздел V „Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.3.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж”).

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Данните за паричните потоци са видни от Отчета за паричните потоци на Дружеството за първото тримесечие на 2016 г., обявени пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

Паричните плащания за първото тримесечие на 2016 г. са в размер на 633 хил. лева и са свързани с плащания към доставчици и персонал и осигурители, закупуване на ДМА, плащания свързани с получени банкови заеми, плащания към Централния бюджет и други.

През 2015 г. основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от наеми и други услуги в размер на 2 779 хил. лева. Извършените от Дружеството плащания към доставчици, застрахователи и други текущи плащания са в общ размер на 1 034 хил. лева, към персонала в размер на 104 хил. лева, както и плащания свързани с придобиване на инвестиционни имоти в размер на 135 хил. лева и придобиване на ДМА в размер на 14 хил. лева.

През 2014 г. основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от наеми и други услуги в размер на 3 154 хил. лева. През 2014 г. извършените от Дружеството плащания към доставчици, застрахователи и други текущи плащания са в общ размер на 834 хил. лева, към персонала в размер на 111 хил. лева, както и плащания свързани с придобиване на инвестиционни имоти в размер на 2 760 хил. лева и придобиване на ДМА в размер на 69 хил. лева.

През януари 2013 г. Дружеството реализира прехвърлителна сделка на собствен недвижим имот: поземлен имот, находящ се в гр. Сливен, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот промишлена сграда с предназначение цех за мебели и със застроена площ от 2 161 кв.м. В резултат на сделката към 31 май 2013 г. в Дружеството са постъпили 815 200 лева, като стойността на сделката е изцяло заплатена. Също през декември 2013 г. приключи и петото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, в резултат на което постъпиха 2 051 300.00 лв. Към декември 2014 г. Дружеството изплати нетна сума в размер на 229 611.59 лева, представляваща дивидент за 2013 г.

През 2013 г. основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от наеми и други услуги в размер на 2 321 хил. лева, както и постъпления от продажба на ДМА в размер на 216 хил. лева. През 2013 г. извършените от Дружеството плащания към доставчици, застрахователи и други текущи плащания са в общ размер на 833 хил. лева, към персонала в размер на 57 хил. лева, както и плащания свързани с придобиване на ДМА в размер на 6 хил. лева.

3.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва един банков кредит от:

1) „УниКредит Булбанк“ АД в размер на на 1 712 767 (един милион седемстотин и дванадесет хиляди и седемстотин шестдесет и седем евро), разпределен по лимити както следва:

1. Инвестиционен лимит: До EUR 1 429 000 евро, разпределен на два транша:

- Транш 1 – До EUR 918 000 евро;

- Транш 2 – До EUR 511 000 евро.

2. Стандартен кредит за оборотни средства: До EUR 283 767 евро;

Краен срок за погасяване на кредита:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- Инвестиционния лимит до 25.09.2017 г.;
- Стандартен кредит за оборотни средства до 27.11.2014 г.

Вноските за кредита за инвестиционен лимит, със срок за погасяване по договор до 25.01.2018 г., който срок в последствие с анекс е променен до 25.09.2017 г., се заплащат редовно съгласно условията по договора за кредит с „УниКредит Булбанк” АД. Лихвата, съгласно договора за банков кредит представлява сбора от приложимия към датата на олихляването променлив Базов лихвен процент, формиран от променливия Базов лихвен индекс и премия, и Надбавка за редовен дълг към Базовия лихвен процент в размер на 4.60%. Лихвения процент, начисляван върху просрочена главница се формира като сбор от приложимия към датата на просрочие размер на годишния лихвен процент за редовен дълг и НАДБАВКА за просрочие от 5%. Фиксирания лихвен процент, начисляван при просрочие на лихва или главница и лихва едновременно с лихвата за редовен дълг и лихвата за просрочен дълг е в размер на 5%. В случай на рефинансиране на кредита със средства от друга кредитна институция се дължи комисионна съгласно Тарифата на банката, действаща към датата на предсрочно погасяване. В случай на частично или пълно погасяване със собствени средства на Кредитополучателя- не се дължи комисионна. Кредитополучателя следва да докаже произхода на средства при предсрочно погасяване. Съгласно условията на договора Кредитополучателят се задължава да съгласува предварително с УниКредит Булбанк АД всяка продажба на недвижим имот, собственост на дружеството. За срока на действие на договора за комбиниран банков кредит до окончателното му погасяване, Кредитополучателят се задължава да изпълнява всички свои задължения във връзка с дейността си в съответствие с изискванията на ЗДСИЦ и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на този регистрационен документ неизплатената главница по инвестиционния лимит възлиза на 738 790 евро или 1 444 947.65 лева.

Стандартният кредит за оборотни средства, със срок за погасяване до 27.11.2014 г., е **изцяло погасен** към дата 30.09.2014 година.

За обезпечаване на кредитите Дружеството е:

- учредило ипотеки върху притежаваните от него недвижими имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (поземлени имоти заедно с построената в тях сграда - „нов корпус”) – нотариален акт № 26, том I, рег. № 2260, дело 26/2014 г.
- особени залози върху вземанията на Дружеството по сключени от Обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД договори за наем с трети лица, касаещи притежаваните от „Пи Ар Си” АДСИЦ недвижими имоти.

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството обслужва редовно и коректно задълженията си по кредита, като непогасената част от кредита (за инвестиционен лимит) като главница възлиза на сумата от 738 790 евро.

2) Към 31.05.2015 г. ползваният от Емитента банков кредит от „Райфайзенбанк (България)” ЕАД в размер на 2 050 000.00 евро е изцяло погасен.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

3.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството няма ангажименти за капиталови разходи.

4. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

5. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

5.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

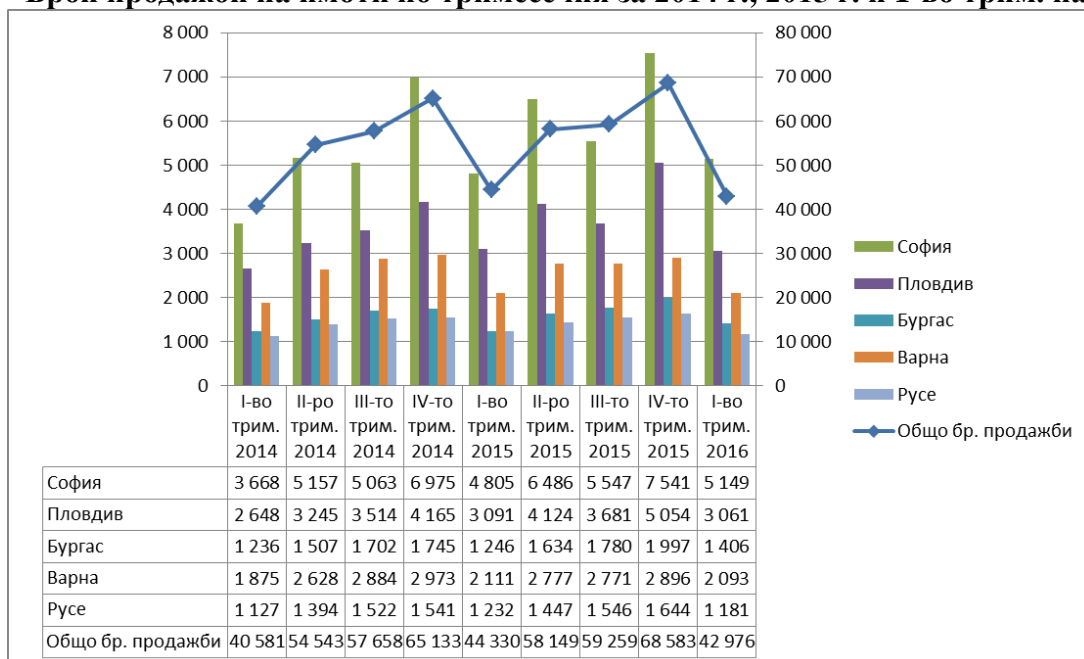
Основните тенденции на дадена пазарна ниша зависят от взаимодействието на търсенето и предлагането. В най-общ план търсенето на търговски площи зависи от потенциала за нарастване на покупателната способност на населението, а предлагането от наличието на търговски обекти и възможностите те да бъдат построени или реновирани, така че да отговарят на съвременните стандарти.

От края на 2014 г. на пазара на недвижими имоти определено се забелязва положителна тенденция към покачване броя на реализираните сделки за продажба на имоти, като това продължават да са основно жилищни имоти за задоволяване на лични нужди. По данни на Агенцията по вписванията, сключените сделки през цялата 2015 г. са с 5.7% повече спрямо 2014 г. като най-голям ръст има в Пловдив (17.5%) и София (16.9%), последвани от Бургас (7.5%), Русе (5.1%) и Варна (1.9%). Статистиката обхваща всички имоти - от цели търговски, офис и промишлени сгради до земя, но най-голям дял традиционно се пада на пазара на апартаменти. Затова прочитът на данните е, че ръстовете отразяват покупките на жилища. Доказателство, че това е активният пазар, е и информацията за ръста на ипотеките в страната - 31% на годишна база. Прогнозата на агенции за имоти и строителни компании е тази година сделките в големите градове да продължат да се увеличават, а цените да се покачат леко.

През първото тримесечие на 2016 г. се отбелязва спад със 3.05% на сключените сделки за продажби спрямо същото тримесечие на предходната година в резултат на спад основно извън големите градове. Отново ръст има в София (7%) и Бургас (13%) и малък спад от около 1% във Варна и Русе. Сделките в Пловдив намаляват с 4%.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Брой продажби на имоти по тримесечия за 2014 г., 2015 г. и 1-во трим. на 2016 г.



Източник: Агенция по вписванията

През последните две години се наблюдава тренд към разширяване на ценовите диапазони. От една страна това се дължи на факта, че определящо за цената вече не е основно местоположението, а качеството на строителството, доброто разпределение, състоянието на апартамента, и т.н. От друга страна ставаме свидетели и на изместване на сделките към средния сегмент за сметка на нискоценовите, които бяха в центъра на интереса на купувачите през предните 3 години. През последното тримесечие на 2015 г. индексът на цените на жилищата нараства с 4.0% в сравнение със същото тримесечие на 2014 година, съгласно данните на Националния статистически институт, като увеличението е както при новопостроените (4.5%), така и при съществуващите жилищни имоти (3.6%).

	I-во тр. 2014	II-ро тр. 2014	III-то тр. 2014	IV-то тр. 2014	I-во тр. 2015	II-ро тр. 2015	III-то тр. 2015	IV-то тр. 2015
Индекс на цените на жилища								
% годишна промяна	0.7	0.5	1.8	2.8	2.2	2.8	2.1	4.0

Източник: НСИ

От началото на 2016 г. се отчита активизиране на сделките с по-големи имотни активи. През януари лондонският фонд Revetas Capital придоби оценявания от пазара на 50-60 млн. евро проект Sofia Airport Center, а ирландската Avestus Capital Partners стана 100% собственик на Mall Plovdiv, като изкупи оценявания на около 50 млн. евро 50%-ен дял на GE Capital Real Estate. Retail Park Plovdiv също смени собствеността си и вече е част от портфолиото на контролираната от група "Химимпорт" верига "Баумакс".

В големите сделки в имотния сегмент от началото на годината се нарежда и придобиването на два свързани помежду си хотела на Златни пясъци, при което купувача се превръща в най-големия хотелиер на Северното Черноморие. С

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

хотелиерския бизнес е свързана и покупката на терен в София от строителна компания "Маркан", която ще изгради там два обекта под брендовете Novotel и ibis.

Незастроени имоти (парцели)

Строителните компании в България започват да излизат от кризата, показват последните данни на Националния статистически институт (НСИ) относно дейността на нефинансовите предприятия през 2014 година. От тях е видно, че през 2014 година броят на строителните компании расте леко – от 18,7 хил. до 18,9 хил. В същото време произведената продукция в сектора се повишава до 14,94 млрд. лева. В предходната 2013 година произведената продукция в сектора на строителството беше на стойност 12,6 млрд. лева. Заетите лица в строителството също се повишават, макар и все още бавно – от 145 хил. през 2013 година до 147 хил. през 2014 година. За първи път от 2010 година обаче се наблюдава ръст на заетостта в строителството. Показателен факт за съживяването на сектора е и подобряването на ситуацията при **операциите с недвижими имоти**, е видно още от данните на статистиката. В тази сфера се отчита ръст на агенциите (до малко над 20 хил), но и незначително покачване на стойността на реализираните продажби – до малко под 2,4 млрд. лева.

Офис площи

През последните години в град 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.

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.

Свободните офис площи в столицата бележат спад за поредно тримесечие, запазвайки тенденцията от последните три години, сочи пазарно изследване на международната консултантска агенция MBL|CBRE, специализирана в областта на бизнес имотите, от началото на 2016 г. Поради липсата на качествено предлагане тенденцията към леко повишение на наемните нива се запазва. Според експертите въпреки спада на офис площите в строеж някои проекти се възстановяват и през 2016 г. се очаква да бъдат въведени в експлоатация близо 50 хил. кв.м, а през 2017 г. – около 110 хил. кв.м. Към края на март тази година общото натрупано количество площи от клас А и Б в града нараства до 1.73 млн. кв.м.

Към края на март незаетите клас А и Б офис площи в столицата са малко над 213 хил. кв.м, което е 12.3% от общия инвентар и представлява спад с 5 500 кв.м спрямо края на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2015 г. Делът на свободните площи от общия обем офиси се понижава с 2.8 процентни пункта на годишна база, според доклада на MBL. Офис площите в нововъведените в експлоатация сгради от началото на годината са около 13.5 хил. кв.м. като се забелязва постоянен темп на спад на офис площите, които са в строеж, но в същото време плановете за няколко проекта са възобновени. През 2016 г. се очаква да бъдат въведени в експлоатация близо 50 хил. кв.м, а през 2017 г. – около 110 хил. кв.м.

Активността на наемния пазар запазва нивата си от предходни тримесечия, но отбелязва значителен ръст спрямо първата четвърт на миналата година. Сключените сделки за наем възлизат на 25 хил. кв.м, а обемът на нетно усвоените площи за тримесечието достига близо 23 хил. кв.м.

През първото тримесечие на 2016 г. средните наемни нива бележат повишение с малко над 1.5% спрямо края на 2015 г. Динамиката се дължи предимно на офисите от клас А поради запазващото се високо търсене, най-вече от аутсорсинг и IT сектора. Възходящата ценова тенденция при наемните нива се очаква да продължи поне в краткосрочен план до момента, в който предлагането на офис площи постепенно балансира стабилното търсене.

Към края на март средните офертни нива за клас А площи са малко над 13 евро на кв.м в центъра на града и между 11.5-13 евро на кв.м в широкия център и покрайнините. Средната офертна цена на площи от клас Б е около 7 на евро на кв.м.. (Източник: www.capital.bg).

Търговски площи

Докато през 2013 г. международните модни и спортни брандове са движещата сила на пазара на търговски площи, по данни на MBL CBRE, през 2014 г. се наблюдава значителен спад на търсенето на търговски площи от страна на големите вериги, отчасти движено от икономическата несигурност и ниската покупателна способност на населението в страната. През втората половина на 2014 г., след неколккратно отлагане, врати отвори два търговски центъра в София – Мега Мол и вторият по големина търговски обект в страната – Sofia Ring Mall, с подписани договори за наем на 70%-80% от помещенията.

В началото на 2016 г. търсенето и предлагането при търговските площи са балансираны при запазени нива на предлагането заради липсата на нови проекти. В София усвояването на площите се засилва през второто полугодие на 2015 г. благодарение на разместването на наемателите и навлизането на нови играчи на търговския пазар. Същевременно, търговските центрове се конкурират за наематели така, че да реорганизируют търговския микс и да привличат повече клиенти, а не да запълнят проектите си на всяка цена. При търговските вериги продължава процесът по консолидация. "Пени Маркет" напусна пазара, а при "Карфур" и "Пикадили" започна процес по реструктуриране. Сериозен ръст на интереса се наблюдава към главните търговски улици, особено в Бургас и Варна, както и във водещата столична търговска улица – бул. „Витоша“. Очаква се процесът по разместване на наемателите по търговските улици да продължи и през тази година, както и процесът по репозициониране на търговските центрове. (Източник: www.investor.bg)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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*).

Съгласно доклад на Cushman & Wakefield | Forton Research, възстановяването на спекулативния пазар на индустриални имоти, заедно с продължаващите инвестиции в индустриални имоти от страна на бизнеса за собствено ползване, определя тенденциите през 2015 г. През втората половина на годината в София стартират няколко нови проекта с цел отдаване под наем в резултат на увеличените наемни цени и увеличеното търсене на съвременни площи. Пазарът в страната се определя предимно от автомобилната и леката промишленост, както и от добре представящи се компании от секторите търговия на дребно и куриерски услуги, желаещи да разширят логистичната си дейност.

През 2015 г. разполагаемите индустриални площи в София се увеличават с 39 хил. кв.м., което, въпреки малката абсолютна стойност, представлява ръст от 34% спрямо 2014 г. Към края на годината единствената по-забележима завършена инвестиция със спекулативна цел е Фаза III на логистичен парк Universal на Цариградско шосе. Площи с 8 800 кв.м. РЗП получиха разрешение за ползване, като 65% от тях бяха предварително наети при нива над средните за пазара.

Очакванията са новопостроените площи да се увеличат двойно през 2016 спрямо предходната година. Към момента в процес на изграждане са около 41 хил. кв.м. площи със спекулативна цел в района на София. Повечето от тях са следващ етап от по-големи проекти като логистичен парк East Ring, индустриален парк София-Изток, ЗММ Лого Център и логистичен парк София Ринг, които са започнати и съответно осъществявани следствие на динамиката на пазарното търсене.

Извън столицата Пловдив продължава да привлича вниманието на инвеститорите поради подходяща локация, инфраструктура и наличие на работна сила. През 2015 г. са завършени 2 големи проекта – фабриката на Sensata и новата производствена база на Liebherr. DB Schenker също обяви разширяване на логистичните си площи в близост до Пловдив, а през годината Willi Elbe Automotive Bulgaria придоби парцел от приблизително 2 ха с цел индустриално развитие.

Подобряващото се търсене доведе до леко увеличение на наемните нива през втората половина на 2015 г. до средна цена на вече наети площи, отговарящи на специфични изисквания, от €4.10 на кв.м. до €5 на кв.м. във високия сегмент на първокачествени логистични площи. Не се очаква нов ръст при наемите през годината предвид възстановяването на баланса между търсене и предлагане през настоящата година. (*Източник: www.forton.bg*)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ***Земеделска земя***

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

През 2014 година са сключени 23 345 сделки за 1 414 236 дка земеделска земя, по данни на НСИ. В сравнение с 2013 г. сделките са 5 пъти по-малко, но продадената земя в дка е повече. Средната пазарна цена застраната е 684 лв./дка и това представлява ръст от близо 60 на сто спрямо 2013 година. Най-много сделки за периода са сключени в Северозападния район на страната – 5 888 на брой за 1 061 516 дка земя. Средната пазарна цена на земята за региона е 682 лв./дка. С голяма промяна е активността на пазара на земеделски земи в Югозападния район на страната. Сключените през 2014 г. сделки са 283 като обект на покупко-продажба са били 39 248 дка земя, а увеличението спрямо 2013 г. е с 16 379 дка. Въпреки всичко района се нарежда за поредна година на последно място по обем на продажбите. Средната пазарна цена също е най-ниската отчетена за страната – 447 лв./дка.

През 2016 г. пазарът на земеделска земя у нас започва да се охлажда след поредицата от години с ръст. Експертите са единодушни, че цените са достигнали своя таван, и ако в бъдеще нарастват, ще е съвсем минимално и в конкретни землища. Основни причини за това са промяната в стратегията на крупни собственици на земя като специализираните земеделски фондове, които започват да продават акумулираните в портфейла си имоти, както и ситуацията около другата основна група на пазара - земеделските производители, които през 2015 г. са притиснати от ниски изкупни цени, слаба реколта на места и забавени субсидии. (Източник: БАСЗЗ).

5.2. ТЕНДЕНЦИИ ИЛИ СЪБИТИЯ СЪС ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА

На Дружеството не са известни други тенденции или събития, освен представените в т. 5.1. по-горе, които биха повлияли съществено дейността му през текущата финансова година.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА

6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

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

6.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.

Метод за определяне на възнаграждението на членовете на СД:

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на СД. На редовно годишно заседание проведено на 28.06.2013 г. ОС взе решение за промяна на възнагражденията на членовете на СД, както следва:

- ❖ максимална месечна заплата за Изпълнителния директор на Дружеството – до 15 минимални работни заплати за страната;
- ❖ максимална месечна заплата за член на СД – до 10 минимални работни заплати;
- ❖ 13-та заплата за членовете на СД – в общ максимален размер за всички членове на СД - до 0.5 % от стойността на активите по баланса на Дружеството съгласно одитирания годишен финансов отчет;
- ❖ Общото събрание овласти СД да взема решения за конкретния размер на месечните заплати и на 13-тата заплата в рамките на така определените граници и при спазване на чл.46 от Устава на Дружеството.

Към датата на този документ конкретния размер на месечните заплати на членовете на СД / Изпълнителния директор е, както следва

1. Месечната заплата на Райчо Георгиев Райчев, Председател на СД и Изпълнителен директор, е определена в размер на 7.67 минимални работни заплати;
2. Месечната заплата на Алекси Младенов Попов, член на СД е определена в размер на 7.67 минимални работни заплати;
3. Месечната заплата на Деян Желев Георгиев, член на СД до 07.07.2015 г. е била в размер на 7.4 минимални работни заплати.
4. Месечната заплата на Галин Илиев Попов, член на СД до 14.07.2014 г. е била в размер на 1 минимална заплата.
5. Месечната заплата на Нели Денчева Димова, новоизбран член на СД е определена в размер на една минимална работна заплата.

За периода януари 2015 г. – декември 2015 г. Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 82 719.03 лева. На членовете на съвета на директорите за изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор 38 637.87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2. Алекси Младенов Попов – член на СД – 38 637.87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

3 Деян Желев Георгиев – член на СД до 29.06.2015 г. – 3 236.28 общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – юни 2015г. включително.

4. Нели Денчева Димова – новоизбран член на СД – 2207.01 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода юни 2015 г. – декември 2015 г.

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

На заседанието си от 28.06.2013 г. ОС прие изготвената от СД на основание чл. 1, ал.2., чл.11 и следващите от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, Политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на Дружеството. Политиката е оповестена публично на сайта на „Пи Ар Си” АДСИЦ - <http://www.prcbg.com>.

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество:

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

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

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

а) Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер до 0,25 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление, като конкретният размер се определя с решение на СД на Дружеството. Съгласно Протокол от 15.09.2009 г., Съветът на Директорите е определил възнаграждението да бъде в размер на 0,05 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под Управление.

Считано от 01.12.2011 г., Съветът на директорите определи нов размер на възнаграждението от 0,15 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление.

„Себестойността на недвижимите имоти под управление” включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението „себестойността на недвижимите имоти под управление” не включва „стойността на Проектите” (определена във връзка с възнаграждението за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и други обекти, виж по-долу) до момента на завършването им.

б) Допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на Дружеството, в размер до 20 % от печалбата на Дружеството, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Балансовата стойност на недвижимия имот се изчислява като разликата между себестойността и натрупаната амортизация при 4 % годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради.

в) Годишно възнаграждение в размер до 20 % от печалбата на Дружеството преди разхода за това годишно възнаграждение, намалена с печалбите, реализирани при продажбата на недвижими имоти в съответната година, изчислени съгласно предходната точка и увеличена с възнаграждението по предходната точка.

• за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и др. обекти, Дружеството заплаща на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4 % (четири на сто) от стойността на Проектите. „Стойност на Проектите” включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята.

Дружеството може да възлага на Обслужващото дружество да извършва на свой риск посредническа дейност по проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на България, продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството. В тези случаи и ако Дружеството не е използвало услугите на друг посредник, то заплаща на Обслужващото дружество брокерско възнаграждение в следните размери:

- при покупка или продажба на недвижим имот - до 4 % от размера на договорената цена и

- при отдаване под наем на недвижими имоти – до 4 % от брутната стойност на наема за целия наемен срок.

Конкретните размери на по-горните възнаграждения, в рамките на посочените максимални размери, се определят от СД на Дружеството, за което същият е овластен от ОС;

Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл.9 от Устава на Дружеството относно размера на разходите за управление на Дружеството за съответната година.

6.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ

Възнаграждението на избрания регистриран одитор - „Одит Виктори Груп” ООД за 2015 г. е определено в размер на 2 620 (две хиляди шестотин и двадесет) лева, без ДДС.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

През 2014 г. на одитора е изплатено възнаграждение в размер на 2 500 лв., без ДДС.

6.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

Съгласно договора с банката-депозитар Дружеството заплаща на същата за извършваните от нея депозитарни услуги ежемесечно възнаграждение, както следва:

1. Такси за поддържане и управление на депозитарни сметки в размер на 150 (сто и петдесет) лева.
2. Откриване на разплащателна сметка – лева- 10 (десет) лева, във валута 5 (пет) евро;
3. Месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка – лева – 5 (пет) лева, във валута 3 (три) евро;
4. За ценни книжа, издадени по Наредба 5 на Министерство на Финансите и Българска народна банка:
 5. Такса за прехвърляне на ДКЦ – 10 (десет) лева;
 6. Такса за издаване на удостоверение за собственост – 2 (два) лева;
 7. За ценни книжа, съхранявани при Централен депозитар АД, София:
 8. Такса за прехвърляне на ценни книжа – 10 (десет) лева;
 9. Такса за издаване на депозитарна разписка – 5 (пет) лева;
 10. За ценни книжа, съхранявани при чуждестранни банки, небанкови финансови институции или специални депозитарни институции:
 11. Годишна такса за поддържане на под-регистър – 0,05 % от общата пазарна стойност на притежаваните книжа, платим ежемесечно;
 12. Такса за прехвърляне на ценни книжа – 50 (петдесет) евро;
 13. Такса за издаване на удостоверение за собственост – 5 (пет) евро;

Дружеството заплаща на банката-депозитар такси и комисионни за извършването на други банкови операции, съгласно действащата Тарифа на банката-депозитар.

6.5. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Разходите на Дружеството за периода 2013 г- първо тримесечие на 2016 г. са обобщени в следните таблици:

Стойност на разходите съгласно одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2013 г., 2014 г. и 2015 г.

№	Вид разход (в хил. лв.)	Стойност към 31.12.2013 г.	Стойност към 31.12.2014 г.	Стойност към 31.12.2015 г.
1.	Разходи за материали	19	10	14
2.	Разходи за външни услуги	75	119	128
3.	Разходи за персонала	71	125	110
4.	Други разходи за дейността	470	465	509
5.	Финансови разходи	100	151	129
6.	Разходи за амортизации	5	8	9
7.	Отрицателен резултат от преоценка на инвестиционни имоти	0	175	452
8.	Отрицателен резултат от преоценка на финансови активи	1	127	1
9.	Отрицателен резултат от продажба на дълготрайни активи	0	0	0

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Стойност на разходите съгласно неаудитираните тримесечни финансови отчети по МСС на Дружеството за първото тримесечие на 2014, 2015 и 2016 г.

№	Вид разход (в хил. лв.)	Стойност към 31.03.2014 г.	Стойност към 31.03.2015 г.	Стойност към 31.03.2016 г.
1.	Разходи за материали	1	3	2
2.	Разходи за външни услуги	25	30	12
3.	Разходи за персонала	36	28	28
4.	Балансова стойност на продаден инвестиционен имот	-		-
5.	Други разходи за дейността	71	122	113
6.	Финансови разходи	31	37	27
7.	Разходи за амортизации	2	2	2

6.6. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

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

Разходите за ремонти и подобрения, които са извършени в притежаваните от Дружеството имоти, са посочени в таблицата по – долу:

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2012 г.	ремонт и подобрения 2013 г.	ремонт и подобрения 2014 г.	ремонт и подобрения 2015 г.
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 527.09	1 876.88	3 761.13	16 619.5
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 980.96	5 564.49	17 292.02	5 338.97
3.	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)		завършен, въведен в експлоатация			800.00	1 738.27
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 260.00	763.53	938.52	441
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	7 623.33	4 058.42
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 060.62	-	-	-

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2012 г.	ремонт и подобрения 2013 г.	ремонт и подобрения 2014 г.	ремонт и подобрения 2015 г.
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	96.69	-	1 561.00	1 850.09
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	966.00	-
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	17.54	2 353.42	-
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 949.75	315.00	3 160.27	20 248.38
11.	Гр. Пловдив, район „Тракия”	29.07.2015 г.	Завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
12	*Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	1020.64		-	-

**Имотът в град Сливен е продаден през януари 2013 г. и към датата на този регистрационен документ Дружеството не е собственик на имота.*

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ**

Към датата на този Регистрационен 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. СД се състои от три лица, включително един независим член.

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит в „Пи Ар Си“ АДСИЦ функционира Одитен комитет. Същият бе създаден по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството от 30.06.2011 г.

В съответствие и при спазване изискванията Закона за независимия финансов одит, ОС определи функциите на Одитния комитет да се упражняват от Съвета на директорите, като неговите членове са членове и на Одитния комитет. ОС 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 СД.

Основните особености, цели и функции на одитния комитет са както следва:

I. Одитният комитет се състои от трима членове, които се избират от Общото събрание, а техният мандат е със срок от пет години.

1. За членове на Одитния комитет не могат да бъдат избирани:

1.1. изпълнителни директори;

1.2. членове на управителни органи на юридическото лице;

1.3. лица, намиращи се в трудови правоотношения с юридическото лице.

2. 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.

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

4. 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.

II. 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;

III. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Към датата на Проспекта няма промяна в състава на Одитния комитет на Дружеството.

В Дружеството няма други назначени лица, включително и такива с ръководни функции, освен директора за връзки с инвеститорите – Петя Минкова Каранейчева. На свое заседание, проведено на 05.03.2014 г. Съветът на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, взе решение за освобождаване на Нели Денчева Димова от длъжността Директор за връзки с инвеститорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, като считано от 07.05.2014 г. на същата позиция е назначена Петя Минкова Каранейчева.

Дружеството няма други административни или надзорни органи.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**1.1. Райчо Георгиев Райчев** - член на СД от 11.07.2007 г.

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

Функции: Председател на СД и Изпълнителен директор.

Съгласно решение на СД 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 СД 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 80 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:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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:

- 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
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, с ЕИК 131316759 – Управител;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – Управител;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София кв. Дружба 1, Илия Бешков № 12, с ЕИК 131571521 – Управител.
- „Франчайз сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. „Г”, ет.3, с ЕИК 131330876 – Управител;

(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.
- „Демарк Габрово” ЕООД, гр. Габрово, ул. „Еким Цанков” № 19, с ЕИК 131298695 – бивш съдружник в периода 23.11.2009 г. – 20.12.2012 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 – 32.66 % (тридесет и две цяло и шестдесет и шест на сто) пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф. 6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие;
- „Панда Ко” АД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Биг Лайън Клуб” ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 –чрез „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) и чрез Кооперация „Панда“ – 8.49 % (осем цяло и четиридесет и девет на сто) непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала Кооперация „Панда“ – 32.66 % (тридесет и две цяло и шестдесет и шест 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” – 32.66 % (тридесет и две цяло и шестдесет и шест на сто) непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, 175398601, чрез акционера Кооперация „Панда” – 32.66 % (тридесет и две цяло и шестдесет и шест 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;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 32.66 % (тридесет и две цяло и шестдесет и шест на сто) непряко участие.
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” 50 % непряко участие;
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Панда Ко” АД – 35.965 % непряко участие;
- „Юнайтед Стейшънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера Кооперация Панда – 32.66 % 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 % 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 % непряко участие, прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „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.
- „ЕЙТ” ООД, гр. София, ул. „Триадица” № 5А, ЕИК 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % непряко участие, прекратено с вписване 20091229142447 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията;
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % пряко участие, прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенция по вписванията.
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % непряко участие - прекратено;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % непряко участие - прекратено;

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;
- 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 - член на СД от 11.07.2007 г.

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, 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Юнайтед Стешънъри 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 Интернешънъл” 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.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие, прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенция по вписванията.
- „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 - прекратено;
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Банишора, Враня No 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, ЕИК 131298528 – съдружник – прекратено.

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 – 32.66 % пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Транс Ко 04” ЕООД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” - 32.66 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, гр. София, р-н „Сердика”, кв. "Банишора", ул."Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1,, ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 25 % 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 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 50 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % непряко участие.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД – 19.03% и чрез съдружника Панда Ко АД – 35.96% непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко” АД – 32.66 % непряко участие;
- Колоп България ООД, гр. София, бул. Самоковско шосе 1, ЕИК 131126336, чрез съдружника „Панда Ко“ АД – 37% 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 %, 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 % 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 % непряко участие, прекратено с Решение 2 от 08 март 2006 г.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % пряко участие прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник – 24.55 % пряко участие прекратено с вписване 20130704164142 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията;
- „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % непряко участие; прекратено с вписване от 24.07.2013 г. по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % непряко участие;
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие.

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

1.3. Нели Денчева Димова – член на СД от 07.07.2015 г.

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 на Нели Димова се възлагат правно-регулативни функции. Освен това г-жа Нели Димова изпълнява функциите на Председателя на Съвета на директорите в негово отсъствие и води протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите, г-жа Нели Димова заема длъжност ръководител проекти във фирма Консехо ЕООД.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: икономист

Относим професионален опит: В периода от 04.01.2008 г. до 07.03.2014 г. г-ца Нели Димова е заемал длъжността „директор връзка с инвеститорите” в „Пи Ар Си” АДСИЦ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

в) Участия на **г-жа Нели Димова** 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-жа Нели Димова** е била член на управителните органи на следните юридически лица през последните пет години:

- „Рива Ком” ЕООД, гр.София, район „Лозенец”, бул. „Джеймс Баучер” № 51, с ЕИК 131394430 – Управител за периода от декември 2011 г. до май 2013 г.;
- „Биг Лайън Клуб” ООД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, с ЕИК 131162802 – Управител за периода от януари 2010 г. до ноември 2010 г.;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, район „Лозенец”, бул. „Джеймс Баучер” № 51, с ЕИК 131394430 – Управител за периода от март 2006 г. до януари 2011 г.;
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, с ЕИК 131330876 – Управител за периода от юни 2006 г. до юни 2013 г.

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

Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ **г-жа Нели Димова** не притежава, пряко, дялово участие в дружества.

г) През последните пет години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, **г-жа Нели Димова**:

- не е била обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността ѝ като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждана за престъпления, в това число измама;
- не е била 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;
- не е лишавана 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 този Регистрационен документ в Дружеството няма назначени други лица, в това число служители на ръководна длъжност, освен директорът за връзки с инвеститорите – Петя Минкова Каранейчева 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 СД 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 сделки за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем (подробно описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружесто със специална инвестиционна цел, 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 ОС, проведени на 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г., 24.06.2010 г. и на 28.06.2013 г., като са изпълнени точно всички изискванията на член 114 и член 114а от ЗППЦК;

(2) Пред ОС 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 ОС заинтересуваните лица не са участвали и няма да участват в гласуването;

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

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 СД 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. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са избрани за членове на СД на Дружеството 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 СД са назначени с мандат от три години.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

С избрания изпълнителен член на Съвета на директорите на 04 юни 2007 г. Райчо Георгиев Райчев 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.

На проведеното на 24.06.2010 г. редовно годишно заседание на ОС, 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.

На проведеното на 29.06.2015 г. редовно годишно общо събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов бяха преизбрани за нов 5-годишен мандат, а Нели Денчева Димова беше избрана за нов независим член на СД също с 5-годишен мандат. **Мандадът на членовете на СД изтича на 29.06.2020 г.**

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

Дейността на членовете на СД 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 2015 г. – декември 2015 г. Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 82719,03 лева. На членовете на съвета на директорите за изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор 38637,87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

2. Алекси Младенов Попов – член на СД – 38637,87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;

3. Деян Желев Георгиев – член на СД до 29.06.2015 г. – 3236.28 общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – юни 2015г. включително.

4. Нели Денчева Димова – новоизбран член на СД – 2207, 01 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода юни 2015 г. – декември 2015 г.

През финансовата 2015 година Дружеството е начислило и платило следните суми към осигурителни фондове (фонд Пенсии, фонд Общо заболяване и майчинство, фонд Трудова злополука, Универсален пенсионен фонд, фонд Здравно осигуряване и фонд Безработица) във връзка с възнагражденията на членовете на Съвета на директорите:

- Деян Георгиев Желев - 1805,06 лева
- Райчо Георгиев Райчев - 9672 лева
- Алекси Младенов Попов - 9672 лева
- Нели Денчева Димова - 1703,14 лева

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството не заделя други суми за компенсации при пенсиониране и други подобни обезщетения.

Освен горепосочените суми на членовете на СД не са изплащани/заделяни други възнаграждения и компенсации.

Дружеството не е сключвало споразумения с членовете на СД за предоставяне на обезщетения при прекратяването на 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 СД, тъй като Дружеството отговаря на критериите, при които СД 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. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На свое заседание от 21 януари 2008 г. СД прие програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Целта на програмата е да защитава правата на акционерите и да осигури тяхната равнопоставеност, в това число на миноритарните акционери. Една от основните задачи на Дружеството е да осигури пълното разкриване на точна информация относно дейността на Дружеството в съответствие с изискванията на ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му, както и да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и да гарантира целостта на тази информация.

Програмата е част от съдържанието на годишния финансов отчет за дейността на Дружеството, който Дружеството оповестява публично. Информация за изпълнението на програмата от страната на Дружеството и управителния му орган, както и преценка на програмата и предложения за нейната промяна, се включват в годишния доклад за дейността на Дружеството, който е част от годишния финансов отчет и се оповестява публично.

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

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

Един от тримата членове на СД - г-жа Нели Денчева Димова е независимо лице, тъй като не е:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 % 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;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

На свое заседание от 20 декември 2007 г., СД 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. Считано от 07.03.2014 г. трудовият договор на г-жа Нели Димова е прекратен и е освободена от длъжността Директор за връзки с инвеститорите. На заседание на СД на Емитента е взето решение за назначаване на г-жа Петя Минкова Каранейчева на посочената позиция, считано от 07.05.2014 г.

Новоназначеният директор за връзки с инвеститорите 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.

6. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ към 31.03.2016 г. е представена в таблицата по-долу:

Член на Съвета на директорите	% участие	Бр. акции
Алекси Младенов Попов	29.97 %	491 791
Райчо Георгиев Райчев	29.97 %	491 791
Нели Денчева Димова	0 %	0

Членовете на Съвета на директорите не притежават непряко, по смисъла на чл.146 от ЗППЦК, акции от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

Дружеството не е предоставяло опции върху свои акции на членовете на Съвета на Директорите.

7. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА:

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**ВИ. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) 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 проспектът.

1. Алекси Младенов Попов, роден 1968 г, притежаващ 491 791 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,97 % от капитала.

2. Райчо Георгиев Райчев, роден 1967 г, притежаващ 491 791 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,97 % от капитала.

3. Кооперация „Панда“, притежаваща 379 890 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 23,15 % от капитала.

4. Тодор Христосков Рогачев, роден 1970 г, притежаващ 191 825 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 11,69 % от капитала.

Освен горепосочените лица, няма други физически или юридически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Главните акционери в „Пи Ар Си“ АДСИЦ, посочени по – горе, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

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

2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Пи Ар Си“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към датата на Регистрационния документ Емитентът няма информация за лице/лица, който/които да упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко. На

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международен Счетоводен Стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица”, дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:

- контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
- има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- упражнява общ контрол върху предприятието.

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник;

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Съгласно същия стандарт сделка между свързани лица е налице, когато има прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

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

В хода на обичайната си дейност Дружеството е сключило сделки със свързано лице по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица” (кооперация „Панда”), а именно – покупко – продажба на недвижими имоти, съгласно приети от ОСА условия. Към декември 2014 г. задължението на Дружеството към кооперация „Панда”, представляващо продажна цена по сделка по покупко – продажба на недвижим имот находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – **стар корпус**, е изцяло погасено, като към датата на този регистрационен документ продажната цена дължима по сделката по покупко – продажба на имоти, находящи се в гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 и съставляващи **поземлен имот и сграда - нов корпус** продължава да се изпълнява. Последната дължима и погасена вноска беше към дата 05.11.2015 г.

Дружеството е сключило сделките със свързано лице при условия, които не се отклоняват от пазарните условия.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Сделките на Дружеството със свързани лица са посочени по - долу:

Свързани лица	Вид на свързаност
Кооперация Панда	Акционер

Доставки от свързани лица:	31.12.2013.	31.12.2014.	31.12.2015	31.03.2016
Доставки на дълготрайни активи		3 451 943	0	0
Лихви по забавени плащания / Приходи от неустойки	18 930	2 478	0	0
Продажби на / Покупка от свързани лица	84		0	0

Вземания от свързани лица	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2016
Наеми	-	-	-	-
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	-	-	-	-
Такси за административно обслужване на имоти	-	-	-	-
Предоставени аванси	-	-	-	-
Вземания по продажби	-	-	-	-
Общо	-	-	-	-

Задължения към свързани лица	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2016
Получени аванси	-	-	-	-
Префактуриране на разходи по поддръжка на имоти	-	-	-	-
Такси за административно обслужване на имоти	-	-	-	-
Лихва за забава на плащане	987.43	-	-	-
Цена по покупко – продажба на имот	168 039	549 805	100 062	-
Общо	169 026.43	549 805	100 062	-

Към датата на този регистрационен документ дружество няма вземания и задължение произтичащи от сделки със свързани лица.

4. СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК

Дефиниция за „заинтересувани лица” по смисъла на член 114, ал.6 от ЗППЦК:

„*Заинтересувани лица*” по смисъла на член 114, ал.6 ЗППЦК са членовете на СД на Дружеството, посочени в Раздел VI, точка 1. по-горе в този Регистрационен документ,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или

2. притежават пряко или непряко поне 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическото лице по т.1 и т.2.

Информация за начина на взимане на решение по сделки, попадащи в приложното поле на член 114, ал.1 от ЗППЦК, когато страните по сделката са заинтересувани лица:
Съгласно член 114, ал.1 от ЗППЦК, Изпълнителният директор и членовете на СД на Дружеството, без да бъдат изрично овластени за това от ОС, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват *заинтересувани лица* (по смисъла на член 114, ал.6 ЗППЦК и дефиницията по-горе)

2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по точка 1, буква „а”, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на *заинтересувани лица* - над стойността по точка 1, буква „б”;

3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по точка 1, буква „а”, а когато длъжници на Дружеството са *заинтересувани лица* - над 50 на сто от стойността по точка 1, буква "б".

4. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на публичното дружество;

5. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи на обща стойност под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква „а”;

6. се прехвърля търговското предприятие на Дружеството или се прехвърлят права, задължения или фактически отношения, обособени като търговско предприятие;

7. Дружеството прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение на дъщерно дружество активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на публичното дружество.

Сделките на Дружеството с участие на *заинтересувани лица*, извън посочените в точки 1, 2 и 3 по-горе, подлежат на предварително одобрение от СД.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Сделки, които поотделно са под праговете по точки 1, 2 и 3 по-горе, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по точки 1, 2 и 3 по-горе.

Гореописаните разпоредби не се прилагат в случаите:

- на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват заинтересувани лица;
- на кредитиране от холдингово дружество и предоставяне на депозити от дъщерно дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;
- когато е налице договор за съвместно предприятие по Раздел III от ЗППЦК.

„Обичайната търговска дейност” е съвкупността от действия и сделки, извършвани от Дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

СД на Дружеството представя пред ОС мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по член 114, ал.1 ЗППЦК (описани в точки 1, 2 и 3 по-горе). Докладът е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на Общото събрание. Общото събрание на Дружеството взема решение за сделките по член 114, ал.1 от ЗППЦК (описани в точки от 1 до 7 по-горе) в случаите на придобиване или разпореждане с активи с мнозинство 3/4 (три четвърти) от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство. При вземане на решение за сделките по член 114, ал.1 от ЗППЦК (описани в точки от 1 до 7 по-горе) заинтересуваните лица не могат да упражняват правото си на глас. Заинтересуваните членове на Съвета на директорите не участват във вземането на решения за сделките с участие на заинтересувани лица, извън тези по член 114, ал.1 от ЗППЦК (посочени в точки от 1 до 7 по-горе).

Сделките по член 114, ал.1, т.1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересувани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от СД, а в случаите по член 114, ал.1, т.1, буква „б” от ЗППЦК (т.е. случаите описани в точка 1, буква „б” по-горе в този документ) - от определените от СД независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Решението на общото събрание за сделките по член 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в точки от 1 до 7 по-горе в този документ) следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

Членовете на СД Алекси Младенов Попов и Райчо Георгиев Райчев, които същевременно са и акционери, притежаващи по над 25 % от акциите с право на глас биха били *заинтересувани лица* по смисъла на член 114, ал.6 от ЗППЦК и съответно няма да могат да участват при вземането на решение за сключване на тези сделки, когато те или свързани с тях лица:

(а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(б) притежават пряко или непряко поне 25 % от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или

(в) са членове на управителен или контролен орган или прокуристи на юридическо лице по б.(б).

На своето редовно годишно заседание, проведено се на 28 юни 2013 г., ОС взе решение за приемане на нови условия (нови параметри на цената) по сделки за покупка на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл. 114 ЗППЦК, за които вече има взето решение от същия орган на проведени заседания от 25 април 2008 г., 22 април 2009 г. и 24 юни 2010 г., както следва:

А. Придобиване чрез покупка на недвижимите имоти, подробно описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

Б. Сключване на договори за отдаване под наем на самостоятелно обособените обекти в имотите, подробно описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружесто със специална инвестиционна цел, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

СД изготви писмен мотивиран доклад за целесъобразността от сключването на сделките, който доклад беше представен като материал към точките от дневния ред за заседанието на ОС и беше обсъден с оглед взимането на решенията.

За предложените за закупуване недвижими имоти, попадащи в приложното поле на член 114 ЗППЦК, както и за предложените за сключване договори за наем, бе изготвена оценка от независими лицензирани експерт-оценители, която също беше представена на акционерите като материал към точките от дневния ред и беше обсъдена с оглед вземането на решенията.

Съгласно изискванията на член 114а, ал.4 от ЗППЦК, ОС взе решение сделки, в които участват заинтересувани лица, да се извършат по пазарна цена, като оценката е извършена от определен от СД независим експерт-оценител - Любомир Иванов Тодоров с рег. № 100100480 от 14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители с оценителска правоспособност „недвижими имоти“. Оценителят отговаря на изискванията на чл.19 от ЗДСИЦ, за което е подписал нарочна декларация.

Част от недвижимите имоти, чието закупуване се гласува на проведеното на 28.06.2013 г. ОС, съответно на 14.03.2014 г. бяха закупени от Емитента, към настоящия момент се ползват от досегашния собственик – продавач, явяващо се заинтересувано лице по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, а именно Кооперация „Панда“ като за целта е сключен договор за наем. На заседанието е гласувано отправеното от членовете на СД предложение до ОС за вземане на решение за отдаването под наем на част от новозакупените имоти на заинтересувано лице при параметрите, подробно описани в изготвения мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК. ОС с пълно мнозинство е взело решение за сключване на сделки - договори за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО МУ ЗАВИСИ ОТ УСПЕХА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ЗА КОЕТО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ДОКУМЕНТ.

Посоченият в Раздел I, точка 5 по-горе в този Регистрационен документ експерт – Ивета Любомирова Гилова не притежава акции от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк съществен икономически интерес в Дружеството.

В този Регистрационен документ не са включени изявления и доклади на експерти и консултанти, различни от лицата, които са отговорни за предоставената информация и които са посочени в Раздел I, точка 5 по-горе в този Регистрационен документ лица.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ****1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

Дружеството е учредено през втората половина на 2007 г. В настоящия Регистрационен Документ Дружеството представя финансови отчети, отчети за управлението по член 33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за последните три финансови години 2013 г., 2014 г. и 2015 г. както и неаудитиран тримесечен финансов отчет за първото тримесечие на 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Годишният финансов отчет за 2013 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одит Виктори Груп“ ООД и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-6861 от 25 март 2014 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2013 г. са представени в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

- **В комплект документи с вх. № 10-05-9739 от 26 април 2013 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с отчета за първото тримесечие на 2013 г. (към 31 март 2013 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-17874 от 29 юли 2013 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2013 г. (към 30 юни 2013 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-25244 от 29 октомври 2013 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2013 г. (към 30 септември 2013 г.)**
- **комплект документи с вх. № 10-05-2227 от 29 януари 2014 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2013 г. (към 31 декември 2013 г.)**

Годишният финансов отчет за 2014 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одит Виктори Груп“ ООД, с водещ ангажимента одитор (ключов одитор) Владимир Валентинов Христов – регистриран одитор под номер 546 в ИДЕС, и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-7460 от 30 март 2015 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2014 г. в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

- Отчетът за първото тримесечие на 2014 г. (до 31.03.2014 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-10126 от 29 април 2014 г.**

- Отчетът за второто тримесечие на 2014 г. (до 30.06.2014 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-18734 от 29 юли 2014 г.**

Отчетът за третото тримесечие на 2014 г. (до 31.10.2014 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-26379 от 30 октомври 2014 г.**

Отчетът за четвъртото тримесечие на 2014 г. (до 31.12.2014 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-2432 от 30 януари 2015 г.**

Годишният финансов отчет за 2015г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одит Виктори Груп“ ООД, с водещ ангажимента одитор (ключов одитор) Владимир Валентинов Христов – регистриран одитор под номер 546 в ИДЕС, и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-7119 от 29 март 2016г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2015 г. в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

- Отчетът за първото тримесечие на 2015 г. (до 31.03.2015 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-10123 от 29 април 2015 г.**

- Отчетът за второто тримесечие на 2015 г. (до 30.06.2015 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-18338 от 29 юли 2015 г.**

- Отчетът за третото тримесечие на 2015 г. (до 29.10.2015 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-25676 от 29 октомври 2015 г.**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- Отчетът за четвъртото тримесечие на 2015 г. (до 31.12.2015 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-2165 от 28 януари 2016 г.**

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2016 г. в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

- Отчетът за първото тримесечие на 2016 г. (до 31.03.2016 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-9954 от 27 април 2016 г.**

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.

През предходните 12 месеца няма приключили съдебни, административни или арбитражни производства, по които Дружеството да е страна и които могат или са могли да имат значителни последици за дружеството и/или за финансовото състояние или рентабилност на групата и доколкото е известно на Дружеството не е имало опасност от такива.

Към датата на този Регистрационен документ, няма висящи, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

Към датата на настоящия Регистрационен документ са налице следните висящи съдебни производства:

1. гр.д. 58553/2012 г., 44 състав по описа на Районен съд София, заведено от обслужващото дружество срещу „Лендмарк България Шопс“ ЕООД. „Пи Ар Си“ АДСИЦ е привлечено в производството в качеството на помагач. Делото беше образувано пред Софийски градски съд (СГС) под номер 6273/2014, IV-в въззивен състав по описа на СГС във връзка с постъпила въззивна жалба от „Лендмарк България Шопс“ ЕООД срещу решението на Районен съд София. Софийски градски съд е постановил решение, с което потвърждава решението на първоинстанционния съд. Срещу решението на СГС е постъпила Касационна жалба от страна на „Лендмарк България Шопс“ ЕООД, като предстои произнасяне на Върховния касационен съд по допустимостта ѝ.

Доколкото Дружеството е осведомено, няма опасност от инициране на каквито и да било нови съдебни или административни, или арбитражни производства по време на периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството.

3. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 % (деветдесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на ОС и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар“ АД.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОС дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след деня на ОС, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

На проведеното на 29.06.2012 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2011 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **980 911.59 (деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин и единадесет цяло и петдесет и девет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **0.745 лв.** (нула цяло седемстотин четиридесет и пет хилядни) лева;
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0.708** (нула цяло седемстотин и осем хилядни) лева

На проведеното на 28.06.2013 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2012 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 436 267.18 (един милион и четиристотин тридесет и шест хиляди двеста шестдесет и седем цяло и осемнадесет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **1.00 лв.** (един) лев;
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0.95** (нула цяло деветдесет и пет) лева

За начална дата на изплащане на дивиденти беше определена датата **16.12.2013 г.**

ОС взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на ЦД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на ЦД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на ЦД на 14 ден след деня на провеждане на заседанието на ОС, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата., т.е. към дата **12.07.2013 г.**

На проведеното на 15.07.2014 г. редовно годишно заседание на Общо събрание на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % (деветдесет процента) от печалбата от дейността на Дружеството през 2013 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 1 078 129.99 (един милион и седемдесет и осем хиляди сто двадесет и девет цяло и деветдесет и девет стотни) лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- Брутен дивидент на акция в размер на 0.66 лева;
- Нетен дивидент на акция в размер на 0.62 лева;

За начална дата на изплащане на дивиденти беше определена датата 15.12.2014 г.

ОС взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на „Централен депозитар” АД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на „Централен депозитар” АД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар” АД, на 14-я (четиринадесетия) ден след деня на провеждане на заседанието на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

На проведеното на 29.06.2015 г. редовно годишно заседание на Общо събрание на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % (деветдесет процента) от печалбата от дейността на Дружеството през 2014 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 1 083 504.11 (един милион и осемдесет и три хиляди петстотин и четридесет цяло и единадесетт стотни) лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- Брутен дивидент на акция в размер на 0.66 лева;
- Нетен дивидент на акция в размер на 0.62 лева;

ОСА овластява Съвета на директорите да извърши всички необходими действия по изплащане на дивидента на акционерите, да определи начален срок на изплащането му, като осигури изплащането на дивидента в срок до три месеца от датата на Общото събрание.

Съгласно чл.115в, ал. 6 от ЗППЦК изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на „Централен депозитар” АД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на „Централен депозитар” АД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на „Централен депозитар” АД, на 14-я (четиринадесетия) ден след деня на провеждане на заседанието на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

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

След датата на последния счетоводен отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

5. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;
2. при обявяването му в несъстоятелност;
3. при отнемане на лицензията за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от КФН;
4. с решение на съда в предвидените от закона случаи;
5. в другите, предвидени в закона случаи.

За прекратяване на Дружеството трябва да се получи разрешение от КФН.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от КФН.

Дружеството е длъжно в 7 дневен срок от решението на ОС за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ****1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

Дружеството може да инвестира свободните си средства в следните активи:

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

2. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**2.1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

Дружеството не може:

1. да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
2. да променя предмета си на дейност;
3. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
4. да предоставя заеми или да обезпечава или гарантира задължения на трети лица;
5. да получава заеми освен:
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и

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

1. да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % (десет на сто) от капитала си;

2. да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10 % (десет на сто) от активите си;

3. да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.5 от ЗППЦК.

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

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

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

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗА ИМОТИТЕ В ПРОЦЕС НА ПРИДОБИВАНЕ

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град Сливен, кв. „Промислена зона”, представляващ терен (земя) с площ от 2 472 кв.м. и сграда с площ от 2 161 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.). Във връзка с постъпило Обосновано предложение от обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД по смисъла на чл.42, ал.6 от Устава на „Пи Ар Си” АДСИЦ за продажба на недвижимия имот в гр. Сливен, на свое заседание, проведено на 29.10.2012 г. СД взе решение Дружеството да продаде имота. На 15.01.2013 г. „Фурнит” ООД, с ЕИК 131283921 закупи имота, заедно с построената в него сграда, ведно с дълготрайните материални активи в нея. Сделката беше осъществена при съблюдаване на всички законови изисквания.

На своето редовно годишно заседание, проведено се на 25 април 2008 г., ОС на Дружеството взе решение за закупуване на недвижими имоти, попадащи в режима на член 114 от ЗППЦК и определи условията по закупуването. Имотите, за които ОС 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 кв.м, находящ се в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 (нот. акт № 132, том I, рег. № 1484, дело 123/2008 г. на Нотариус Елка Тенчева - № 364 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Стара Загора под акт № 181, том XX, д. № 5404/2008 г.);

II. 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 кв.м., заедно с 15 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 кв.м., находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 (нот. акт № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/2008 г. на Нотариус Катерина Антонова - № 472 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Пловдив под акт № 35, том 64, д. № 15706/2008 г.).

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

На 23 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижимия имот в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, представляващ магазин с площ от 1 336 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 кв.м. и складово помещение към магазина с площ от 112 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 кв.м., с включени ид.ч. и 30.21 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 кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда, с обща площ от 4 496.32 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 кв.м., заедно със съответното право на строеж върху мястото, в което е построена сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе” № 139 (нот. акт № 103, том II, рег. № 7085, дело 194/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 35, том СXLIX, д. № 41831/2008 г.).

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

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

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

По-долу е представена допълнителна 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 по-долу в раздел V „Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.3.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж”).

На 14 март 2014 г. „Пи Ар Си” АДСИЦ закупи следните недвижими имоти:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.4081.1621, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, с площ от: 295 квадратни метра, с трайно предназначение на територията: урбанизирана; с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; номер по предходен план: 1621;

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.4081.372, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на поземления имот: град София, Столична община, район Младост, булевард Цариградско шосе № 139, с площ съгласно скица от: 2253 квадратни метра, а съгласно акт за собственост с площ от 2220 квадратни метра; с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване; номер по предходен план: 1275; заедно с попадащата в поземления имот сграда, а именно:

СГРАДА с идентификатор № 68134.4081.372.4, съгласно скица, издадена от СГКК - град София, с адрес на имота: град София, Столична община, район Младост, булевард „Цариградско шосе” № 139, която сграда е разположена в поземелен имот с идентификатор № 68134.4081.372 , със застроена площ: 329 квадратни метра; брой етажи: 5, с предназначение: СГРАДА ЗА ТЪРГОВИЯ; стар идентификатор № 68134.4081.372.2 и № 68134.4081.372.3, а съгласно Разрешение за строеж № 454/01.06.2007 г. изд. от СО ДАГ, влязло в сила на 29.06.2007г., Одобрени архитектурни проекти от 12.01,2012г. и Разрешение за ползване № СТ-05-651/13.06.2012 г. на ДНКС гр. София, описаната сграда е застроена площ от 327.78 квадратни метра и с разгъната застроена площ от 2173.72 квадратни метра.

Имотите са закупени от Кооперация „Панда”, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, с ЕИК 000885099, представлявано от Председателя Елка Николова Каменова – Цанкова.

Общата продажна цена, която „Пи Ар Си” АДСИЦ ще заплати за гореописаните недвижими имоти е в размер на 1 429 000 (един милион четиристотин двадесет и девет хиляди) евро без включен ДДС. Продажната цена ще бъде заплатена с банков кредит, съгласно и при условията на Договор за комбиниран банков кредит (подробна информация за кредита е предоставена по-долу в раздел V „Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.3.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж”).

На 29.07.2015 г. „Пи Ар Си” АДСИЦ закупи следния недвижим имот:

Недвижим имот находящ се в града, представляваща „**ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС С МАГАЗИНИ ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ, ОФИСИ, ФИТНЕС ЦЕНТЪР, И СКЛАДОВЕ**” построен в Урегулиран поземлен имот (УПИ) с идентификатор 56784.540.396, находящ се в строителните граници на гр. Пловдив, с площ от 4 538 кв.м., представляващ УПИ IV – 27 – обществено застрояване от кв. / масив 1 (първи) по кадастралния план на гр. Пловдив, район Тракия, **а именно:**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1) **склад № 2**, находящ се на етаж сутерен, със застроена площ от 164.30 кв.м., заедно с 34.68 кв.м. идеални части от прилежащите обслужващи зони – коридор и рампа (дебаркадер № 2) и 22.04 кв.м идеални части от общите части на сградата, както и правото на собственост върху съответните идеални части от имота, представляващ УПИ с идентификатор 56784.540.396, представляващ УПИ IV – 27 – обществено застрояване от кв. / масив 1(първи) по кадастралния план на гр. Пловдив, район Тракия

Имотът е придобит от „Прима Пропърти” ООД, с ЕИК 121451840, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Лозенец”, ул. „Никола Козлев” № 8, ап.12, представлявано от Управителя Красимир Цонов Петров.

Общата продажна цена, която „Пи Ар Си” АДСИЦ е заплатило за гореописания недвижим имот е в размер на 65 000.00 (шестдесет и пет хиляди) евро без ДДС.

4.1. Вид на придобитите недвижими имоти.

Описаните по - горе имоти, собственост на Дружеството, са с търговско, в т.ч. складово и офис предназначение.

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

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. 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
2	Гр. София бул. „Цариградско шосе” № 139	4700 кв.м. – сграда стар корпус 2873.2 кв.м. – сграда нов корпус 2200 кв.м. - терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
3	Гр. София бул. „Джеймс Баучер” № 51	1336 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
4	Гр. София бул. „Цариградско шосе”	295 кв.м.	Парцел	Собственост на Дружеството
5	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
6	Гр. Благоевград бул. „Кирил и Методий” № 5	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	48.45 кв.м.	Магазини	Собственост на Дружеството
9	Гр. Варна ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	191.55 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 667 кв.м..	Търговски комплекс тип Mall	Собственост на Дружеството

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
11	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	164.30 кв.м.	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството

Относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните (на база кв.м. РЗП):

- Административно-търговски комплекс	-	63.09%
- Търговски комплекс тип Mall	-	25.61%
- Магазин	-	10.17%
- Парцел	-	1.13%

Относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните (на база кв.м. РЗП)

- София	-	53.52%
- Ловеч	-	25.61%
- Пловдив	-	15.83%
- Благоевград	-	2.17%
- Стара Загора	-	1.95%
- Варна	-	0.74%
- Слънчев бряг	-	0.19%

4.3. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

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

Новият корпус от същата сграда също е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и използваем към датата на придобиването му. Сградата е пететажна и в нея са обособени самостоятелни обекта – офиси, конферентни зали и ресторант. Непосредствено около сградата са разположени паркинг площи с обособени паркоместа.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

3. Имотът, описан под т.3 по-горе, находящ се в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, също е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ. В него се помещава първият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната, към който има офисна площ за административни нужди.

4. Имотът, описан под т.4 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” се намира точно срещу сградата, описана под точка 2 по-горе е обособен като паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

5. Имотът, описан под т.5 по-горе, находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 е част от Търговски център с наименование „Аркадия”, който е въведен в експлоатация и функционира като тип Mall с магазини, офиси, в т.ч. банков офис, фитнес център, кафе.

6. Имотът, описан под т.6 по-горе, находящ се в град Благоевград, бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5 също е въведен в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”, като в останалата част се помещава магазин за промишлени стоки.

7. Имотът, описан под т.7 по-горе, находящ се в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

8. Имотът, описан под т.8 по-горе, находящ се в к.к. „Слънчев бряг”, също като имотите в Стара Загора и Благоевград е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”, а в останалата част се заема от магазин за продажба на конфекция.

9. Имотът, описан под т.9 по-горе, находящ се в Търговски център „Ян Палах” в град Варна, също е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”, а в останалата част функционира като магазин за мобилни апарати и аксесоари. Имотът е образуван чрез разделянето на първия етаж на част III на Търговски център „Ян Палах” в два самостоятелни обекта.

10. Имотът, описан под т.10 по - горе, находящ се в град Ловеч, представлява бившият градски универсален магазин (ГУМ) на града, реконструиран, реновиран и обновен, превърнат в модерен търговски център тип Mall. Обектът е въведен в експлоатация. Сградата е пет етажна и в нея са обособени около 40 самостоятелни обекти – магазини и офиси.

11. Имотът, описан под т.11 по – горе, находящ се в гр. Пловдив, район „Тракия” е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като склад.

4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Недвижимите имоти, описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружество със специална инвестиционна цел, точка 4 в този Регистрационен документ, които Дружеството е закупило, са придобити в завършено състояние и са въведени в експлоатация и са функциониращи, поради което и не се е налагало да се правят допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането им в експлоатация.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2012	ремонт и подобрения 2013	ремонт и подобрения 2014 г.	ремонт и подобрения 2015 г.
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 527.09 лв.	1 876.88 лв.	3 761.13 лв.	16 619.5лв.
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 980.96 лв.	5 564.49 лв.	17 292.02 лв.	5 338.97 лв.
3.	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	14.03.2014 г.	завършен, въведен в експлоатация			800.00 лв.	1 738.27
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 260.00 лв.	763.53 лв.	938.52 лв.	441 лв.
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-		7 623.33 лв.	4 058.42лв.
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 060.62 лв.		-	
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	96.69 лв.		1 561.00 лв.	1 850.09 лв.
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-		966.00 лв.	
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	17.54 лв.	2 353.42 лв.	
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 949.75 лв.	315.00 лв.	3 160.27 лв.	20 248.38лв.
11	Гр. Пловдив, район „Тракия”	29.07.2015 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
12	*Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.					

**Имотът в град Сливен е продаден през януари 2013 г. и към датата на този регистрационен документ Дружеството не е собственик на имота.*

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Придобитите от Дружеството имоти са отдадени под наем както следва:

Имот №	Адрес	Отдаден под наем (%)	Наематели
1	Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	84	2. „Спасов и Ко” ЕООД 3. „Колоп България” ООД 4. „Стендек” ООД 5. „Мараната Лоджистик” ООД 6. „Билд 06” ООД 7. „Офис 1“ ООД 8. „Кегел Трейд” ООД 9. „Ин хоум” ЕООД 10. „Еконт Експрес” ООД
2	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	84	1. Кооперация „Панда” 2. „И – комерс Бизнес Сълюшънс” ООД 3. „Диалог” ЕООД 4. „Консехо” ЕООД
3.	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Експрес Логистика и Дистрибуция“ ООД 3. „Димитров Фууд” ЕООД
4	Град София бул. „Джеймс Баучер” № 51	100	Кооперация „Панда”. Сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, ОС е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 25 април 2008.
5	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	73	1. Кооперация „Панда” 2. „Централна кооперативна банка” АД 3. „Орак Инженеринг” ЕООД,, 4. „Диуеър” ЕООД 5. „Цетодела – Г” ЕООД 6. „Диалог” ЕООД 7. „Меркари България” ООД 8. „Загорка” АД 9. „Бикови” ООД 10. „Ер Те Консулт” ООД 11. „Геоматикс” ООД 12. „Констракт Инженеринг” ЕООД 13. „Мила 06” ООД 14. „Вил Пропърти“ ЕООД
6	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 - склад	100	1. Кооперация „Панда”
7	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	1. „Ай Офис” ООД 2. „Делта МП 08“ ЕООД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

8	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	Кооперация „Панда”
9	КК „Слънчев бряг”	51.81	1. Кооперация „Панда” 2. Ка Нет – 2011 ЕООД
10	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	100	1. „Мипо Транс” ООД 2. „Дом Естейт ” ЕООД
11	Ловеч „Ловеч Сити Център”	75	1. „ДМ България” ЕООД 2. „Никром Мебел” АД - "Никром Мебел" 3. „Техномаркет България” ЕАД - Техномаркет 4. „Хенди Тел” ЕООД – Хенди 5. „Акцент” ЕООД – „Акцент” 6. „Ивенти” ООД – „Iventi” 7. „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” 8. „Провидент Файненшъл България“ ООД 9. „Мартимекс 2010” ЕООД 10. „Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” 11. „Кенвело България” ЕООД 12. „ИДГ” ЕООД 13. „Шугарленд” ООД 14. „БТК” АД 15. „ПИБ” АД 16. „Христомир Попов-Ко” ООД 17. „Визия 2015” ООД 18. „ММ Секюрити” ООД 19. „Велга – Г – Дочев” ЕООД 20. „Спорт Депо” АД 21. „Джей – По” ООД; 22. „Мобилтел” ЕАД 23. „Изипей” ЕАД 24. „Мина 2014“ ЕООД 25. Ноел ВТ ЕООД 26. ЕТ Наси 27. Гана Парти ЕООД 28. Грошева ЕООД

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Придобитите недвижими имоти са застраховани, както следва:

Имот №	Имот Застрахователно дружество	Покрити рискове (за всеки един от имотите)
		A1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар;
1	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	A2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития;
2	София бул. „Цариградско шосе” № 139 Обектите са застраховани в ЗАД Алианц България	B1 (21) – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед;
3	София бул. „Джеймс Баучер” № 51 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия;
4	Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	B3 (22) – Земетресение;
5	Благоевград бул. „Св. Св. Кирил и Методий” № 5 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B5 (23) – Измокряне в резултат на авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените в тях уреди, както и в резултат на авария на спринклерни/ пожарогасителни инсталации;
6	Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B6 (26)- Увреждане на имущество от удар от транспортно средство или в резултат на товаро –разтоварни машини, както и вреди от удар от животно;
7	КК „Слънчев бряг” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	V1(24) – Вандализъм/ злоумишлени действия на трети лица/,в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж;
8	Варна ТЦ „Ян Палах” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	V2 (43) – Счупване на стъкла и витрини, рекламни надписи и табели;
9	Ловеч „Ловеч Сити Център” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	
10	Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

11	Пловдив Район „Тракия“ Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	<i>Основно покритие.</i> 1.1 Покрити застрахователни рискове: - Пожар, вкл. Последиците от гасенето на пожара; - Удар от мълния; - Експлозия или имплозия; - Удар от летателен апарат, части от него или товара му <i>Допълнителни рискове:</i> - Природни бедствия, вкл. буря, градушка, проливен дъжд, наводнение, тежест при естествено натрупване на сняг и лед, замръзване, падащи дървета, клони и други външни обекти вследствие буря или градушка; - Земетресение - Тръбопроводна вода - Злоумишление действия на трети лица - Удар от превозно средство или животно - 3. Счупване на стъкла.
----	--	---

4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

Информацията относно оценките на всички придобити от Дружеството недвижими имоти, актуални към датата на вземане на решение за тяхното закупуване, както и последната към датата на този Регистрационен документ извършена оценка през декември 2015 г. са обобщени в следната таблица:

Таблица 1

Имот	Извършен оглед - дата	Необходими за целите на оценката данни	Методи на оценката 2008 г,	Оценка от 2008 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)	Извършен оглед - дата	Методи на последната оценка декември 2015 г и стойност	Оценка от 2015 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)
София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков” № 12	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 1 331 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)- 1 492 300 лв. Сравнение в съотношение 30:70	1 800 000	Ефективна дата на оценката 14.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 1 400 000 лв., 2. приходната стойност – 2 185 000 лв. 3. сравнителната стойност – 5 121 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 634 000; Сграда – 4 162 000; Общо: 4 796 000
София Бул. „Цариградско шосе” № 139	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 045 200 лв.+1 900 000 лв. - дострояване 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 2 894 500 лв. Сравнение в съотношение 30:70	земя - 366 300 сграда стар корпус - 2587000	Ефективна дата на оценката. 11.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 935 000 лв., 2. приходната стойност – 3 751 500 лв.; 3. сравнителната стойност – 7 167 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 388 000 Сграда основна – 6 060 000 Сграда достроена – 2 274 000 Общо: 8 722 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и	1. вещната стойност (метод на разходите) – 704 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 1 830 100 лв. Сравнение в	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506 000	Ефективна дата на оценката 11.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 700 000 лв., 2. приходната стойност – 1 061 000 лв.; 3. сравнителната стойност – 2 061 000 лв.	1 725 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

		довършителни работи Състояние; Правен статут	съотношение 30:70			Сравнение в съотношение 10:20:70	
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2016 800 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 2 406 600 лв. Сравнение в съотношение 30:70	земя - 262 000 сграда - 2 110 000	Ефективна дата на оценката 15.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 200 000 лв.; 2. приходната стойност – 1 771 200 лв.; 3. сравнителната стойност – 4 533 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 218 000; Сграда – 3 747 000 Земя към склад-20 128 Склад с ид.ч. – 111 149 Общо: 4 096 277
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 297 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 556 200 лв. Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 88 600 сграда – 484 000	Ефективна дата на оценката 18.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 270 000 лв.; 2. приходната стойност – 294 800 лв.; 3. сравнителната стойност –634 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	530 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 251 700 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 528 000 лв. Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 75 000 сграда – 450 000	Ефективна дата на оценката 15.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 225 000 лв.; 2. приходната стойност –291 600 лв.; 3. сравнителната стойност – 521 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	446 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

КК Слънчев бряг	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 18 200 лв. за Магазин № 4 и 19 600 лв. за Магазин № 5 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 126 000 лв. за Магазин № 4 и 140 000 лв. за Магазин № 5 Сравнение в съотношение 30:70	Магазин № 4 – 100 000 Магазин № 5 – 111 000	Ефективна дата на оценката 16.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 15 000 лв. за Магазин № 4 и 17 000 лв. – за Магазин № 5; 2. приходната стойност – 31 400 лв. за Магазин № 4 и 37 600 лв. за Магазин № 5 3. сравнителната стойност – 42 000 лв за Магазин № 4 и 48 000 за Магазин № 5 Сравнение в съотношение 10:20:70	Магазин № 4 – 42 000; Магазин № 5 – 48 000; Общо: 90 000
гр. Варна, ТЦ „Ян Палах”	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и транспортна достъпност, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 323 300 лв., 2. приходната стойност – 429 100 лв. 3. сравнителната стойност – 524 500 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	магазин - 485 300	Ефективна дата на оценката 18.12.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 130 000 лв.; 2. приходната стойност – 294 800 лв.; 3. сравнителната стойност – 306 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 50 000 Сграда – 286 000 Общо: 336 000
гр. Ловеч Ловеч Сити Център	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и инфраструктура, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 8 108 000 лв., 2. приходната стойност – 9 982 000 лв. 3. сравнителната стойност – 9 780 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда - 9 653 200	Ефективна дата на оценката 21.12.2014	1. вещната стойност (метод на разходите) – 3 700 000 лв.; 2. приходната стойност – 3 595 000 лв.; 3. сравнителната стойност – 7 170 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	6 108 000



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

*Гр. Пловдив, район „Тракия”	Ефективна дата на оценката 28.05.2015	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и инфраструктура, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 139 500 лв., 2. приходната стойност – 104 600 лв. 3. сравнителната стойност – 142 600 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Сграда- 135 000	Ефективна дата на оценката 28.05.2015	1. вещната стойност (метод на разходите) – 139 500 лв., 2. приходната стойност – 104 600 лв. 3. сравнителната стойност – 142 600 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	135 000
---------------------------------------	---	---	---	-----------------	--	---	---------

***Стойността, на която се оценяват всички притежавани от Дружеството недвижими имоти е сума в общ размер на 26 849 277 лева, без ДДС.**

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

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

Таблица 2

ИМОТ	Сума на оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС) от последната извършена оценка – декември 2015 г.	Сума от последния годишен финансов отчет – 2015 г.
София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4 796 000	4 796 000
София Бул. „Цариградско шосе” № 139	8 722 000	8 722 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	1 725 000	1 725 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	4 096 277	4 096 277
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	530 000	530 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	446 000	446 000
КК Слънчев бряг	42 000 48 000	42 000 48 000
Варна, ТЦ „Ян Палах”	336 000	336 000
Ловеч, Ловеч Сити Център	6 108 000	6 108 000
<i>Общо:</i>	<i>26 849 277</i>	<i>26 849 277</i>

4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

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

ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА	площ м ²	предложена цена €/кв.м.	коэф. на съответствие	кор.цена €/м ²	кор.цена лв/м ²
СРАВНЯЕМИ ОБЕКТИ					
<i>ПРОДАВА магазини, офиси - гр. София, информация е www.imot.bg, агенции за недвижими имоти, специализирани издания и други източници.</i>					
1	2	3	4	5	6
София, ж.к. Дружба 1 – магазини, офиси, складове					
София, Дружба 1, партер, тухла, 2000 г. до бензиностанцията на Петрол. В самостоятелна постройка.	75	650	1.1	715	
София, Дружба 1, бул. „Искърско шосе“, партерен етаж от 4, многофункционална офисна сграда.	125	700	1.0	700	
<i>Офиси</i>					
София, Дружба 1, бул. „Цв. Лазаров“, 3-ти етаж от Административно-търговски комплекс, телефон, ТЕЦ	84	660	0.9	594	
София, Дружба 1, ул. „Кап. Дим. Списаревски“, 2 ет., локално отопление, телефон, офиси на комуникативно място с паркинг	150	940	0.7	660	
<i>Складове</i>					
София, Дружба 1, ул. „Илия Бешков“, тухла, 1970 г., на изключително подходящо място за производствена и складова дейност	1 400	480	0.9	432	
София, Дружба 1, Панел 1980 г., намира се в р-н за складове и произв. помещения с асфалтов достъп до него	400	330	1.2	396	
			<i>прието</i>	580	1 135
Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48 -магазини					
Пловдив, Тракия, магазин под нова монолитна сграда, на две нива, партер ет. от 5, в района на стадион Ботев.	37	580	1.0	580	
Пловдив, Тракия, партерен ет. от 5, нова офис сграда с магазини, качествено и лукс изпълнение.	75	640	0.9	576	



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Пловдив, Тракия, до Хепо Джо, партерен ет. от 8. Магазин под нова кооперация, със статут на нова кооперация.	64	660	1.0	600	
Пловдив, Тракия, ул. Проф. Иван Шишманов, партерен ет., с търговска площ, санитарен възел и склад.	50	630	0.9	567	
			<i>прието</i>	580	1 135
Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" №45					
Благоевград, широк център, партер ет., помещение със статут на хранителен магазин	85	650	0.8	520	
Стара Загора, Център, бул. Св. Патриарх Евтимий, партер ет., тел., в близост до оживено кръстовище.	125	550	1.0	550	
Стара Загора, партерен етаж от 9. Тухла – 2013 г. Подходящ за офис, заведение и други.	110	620	0.8	496	
Стара Загора, непосредствено над Билла, партерен ет. от 7, луксозен търг. обект в бързо развиващ се квартал .	75	480	1.1	528	
			<i>прието</i>	525	1 027
Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий“					
Благоевград, Широк център, ул. Славянка, партер, с лице на две улици..	95	630	0.9	567	
Благоевград, бул. Св. Св. Кирил и методи, партер от 5 ет., 2009 г., подходящо за магазин, офис, склад, салон за красота и др..	25	520	1.1	572	
Благоевград, Широк център, Партер ет., помещение със статут на хранителен магазин.	160	560	1.0	560	
Благоевград, Широк център, Партер ет., телефон. В нова сграда с акт 16 на главен булевард.	72	500	1.2	600	
			<i>прието</i>	575	1 125

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

София, бул. „Цариградско шосе 7-ми километър“ – магазини, офиси, складове					
<i>Магазини</i>					
София, 7-ми 11-ти километър, шоурум, ПК 2014, с обща площ 563 кв.м./406 кв.м. застроена площ, намира се в бизнес сграда.	563	940	1.0	940	
София, 7-ми 11-ти километър. магазин на партер в самостоятелна сграда, разположена в района на Завода за изчислителна техника	230	810	1.1	890	
<i>Офиси</i>					
София, 7-ми 11-ти километър, 4-ти ет. Административна сграда с ресторант и кафе-сладкарница, на 200 м. от метростанция „Цариградско шосе“ .	345	750	1.1	820	
София, 7-ми 11-ти километър, втори етаж, офис сграда, клас А.	460	800	1.0	800	
<i>Складове</i>					
София, 7-ми 11-ти километър, производствено и складово помещение на бул. Цариградско шосе, комплекс ЗИТ	560	620	1.0	620	
София, 7-ми 11-ти километър, Партер етаж, ЕПК 2015 г., складове клас ААА; термопанелна конструкция, спринклер с-ма	660	680	0.9	610	
			прието	780	1 525
София, ж.к. „Лозенец“ бул. „Джеймс Баучър“ № 51 - магазини					
София, Лозенец, бул. Черни връх, тел., ТЕЦ, помещение със статут на магазин, ново строителство.	138	900	0.9	810	
София, Лозенец, ул. Димитър Димов, партерен ет. от 5, подходящ за студио за красота, магазин, фризьорски салон	73	700	1.1	770	
София, Лозенец, ул. Бунтовник, локално отопление, магазин в нова луксозна сграда.	790	800	1.0	800	



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

София, Лозенец, ул. Плачковица, партерен ет. от 4, тухла 2003 г., магазин на 2 нива	220	620	1.2	720	
			<i>прието</i>	790	1 545
К.К. „Слънчев бряг“ общ. Несебър -магазини					
Слънчев бряг , Партер ет., телефон, локално отопление, магазинът се намира в луксозен хотелско-жилищен к-кс с витрина	35	1100	1.0	1100	
Слънчев бряг, Партер ет. магазин за хранителни стоки, на втора линия от плажната ивица.	86	940	1.1	1 034	
Слънчев бряг, Партер ет. от 6, магазин в кк Слънчев бряг-запад, в близост до воден парк.	53	1 200	0.9	1 080	
Слънчев бряг, Партер ет., телефон, локално отопление, луксозен магазин в к-кс Джой,.	48	970	1.2	1 164	
			<i>прието</i>	1 094	2 140
Ловеч, ул. „Търговска” №45, Ловеч.					
„Ловеч сити център” - магазини					
Гр. Ловеч, Център, магазина се намира в иделания център на града на комуникативно място	60	600	1.0	600	
Гр. Ловеч, Център, 2-ри етаж от 2, телефон, тец, тухла от 2014 г., сграда в центъра на Ловеч, подходяща за офиси, магазини, заведения и друга търговска дейност.	500	700	0.8	560	
Гр. Ловеч, Център, помещение подходящо за магазин, хипермаркет, кинозалон или за други търговски и развлекателни дейности	821	540	1.0	540	
Гр. Ловеч, Център, партер ет., тухла, интернет връзка.	120	460	1.1	500	
			<i>прието</i>	550	1 075



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Варна, търговски комплекс „Ян Палах”- магазин					
Гр. Варна, магазин със статут на магазин за хранителни стоки, санитарен възел, подходящ за хранителни стоки, офис.	79	850	1.0	850	
Гр. Варна, ХЕИ, нова сграда, Партерен етаж от 5,настилки теракот, PVC – дограма, витрина.	22	825	1.0	825	
Гр. Варна, Партер ет. от 7, тухла от 2009 г., магазин в нова сграда с разрешение за ползване.	64	700	1.15	805	
Гр. Варна, партерен етаж, магазин на две нива, сан. Възел, склад, климатици + гараж.	110	650	1.2	780	
			<i>прието</i>	815	1 594

4.9. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Имотите на Дружеството са придобити за суми, както следва:

№	ИМОТ	период на придобиване	вид на придобиване	Цена на придобиване без ДДС
1.*	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”*	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	306 300 лв.
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 800 000 лв.
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 587 000 лв.
4	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	14.03.2014 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 880 789 лв.
5	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 731 000 лв.
6	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 372 000 лв.
7	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	572 600 лв.
8	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	525 000 лв.
9.	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	211 000 лв.
10	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	485 300 лв.
11	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	9 400 000 лв.
12	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 - Склад	29.07.2015 г.	завършен, въведен в експлоатация	131 277 лв.

*Имотът в град Сливен е продаден през януари 2013 г. и към датата на този регистрационен документ Дружеството не е собственик на имота.

Имотите, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЗК, за чието закупуване Общото събрание на акционерите взе решения на своите редовни годишни заседания от 25 април 2008 г. и 28.06.2013 г., са придобити по цена, равна на оценката на справедливата пазарна стойност съгласно сумите, посочени в Таблица 1 на точка 4.7 „Оценка на недвижимите имоти,, по-горе.

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

Към 31 декември 2015 г., Дружеството няма просрочени неплатени наеми и други услуги, като за просрочени се считат всички забавени плащания с повече от петнадесет дни от падежа на фактурата. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договори за наем), спрямо общия размер на секютизираните активи е 87.98%.

Към 31 март 2016 г., просрочените неплатени наеми и други услуги с над петнадесет дни просрочие са на стойност 0 (нула) лева. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договори за наем), спрямо общия размер на секютизираните активи е 92.64%.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Имоти на Дружеството, описани в точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, са придобити частично със свои свободни средства, формирани от неговия капитал (след приключилите успешно няколко увеличения на капитала до сегашния размер от 16 410 390.00 лева). Използвани са и заемни средства в рамките на ограниченията, описани в точка 2.1. по-горе в този Регистрационен документ посредством банков кредит от „Райфайзенбанк България“ ЕАД, условията за който са подробно описани по-долу в раздел V Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи, т.3.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж“.

Също така, Дружеството бе договорило, в съответствие с решението, взето от ОС на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г., с кооперация „Панда” и „Панда Ко” АД – продавачи на вече придобитите недвижими имоти, разсрочено заплащане да цената на имотите за период от 24 месеца.

Дружеството ползваше кредит от „Райфайзенбанк България” ЕАД съгласно условията на Договор за банков кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 050 000.00 евро. Целта на ползвания от Дружеството кредит е в съответствие с чл.21, ал.2, т.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно - изплащане на продажната цена на закупените от Дружеството недвижими имоти. Дружеството погаси задълженията си по кредита със собствени средства. Към 31.05.2015 г. задължението към Кооперация „Панда”, представляващо продажна цена по сделка по покупко - продажбата на сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе” 139 (стар корпус) е изцяло погасено.

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

Придобитите на 14.03.2014 г. недвижими имоти са финансирани съгласно и при условията на Договор за комбиниран банков кредит с „УникредитБулбанк” АД. Отпуснатият кредит е в размер на 1 712 767 (един милион седемстотин и дванадесет хиляди и седемстотин шестдесет и седем евро), разпределен по лимити както следва:

1. Инвестиционен лимит: До EUR 1 429 000 евро, разпределен на два транша:

- Транш 1 – До EUR 918 000 евро;
- Транш 2 – До EUR 511 000 евро.

2. Стандартен кредит за оборотни средства: До EUR 283 767 евро – кредитът е

изцяло погасен в посочения по – долу срок;

Краен срок за погасяване на кредита:

- Инвестиционния лимит до 25.09.2017 г.;
- Стандартен кредит за оборотни средства до 27.11.2014 г.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**6. БАНКА ДЕПОЗИТАР****6.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР**

Наименование: „Банка ДСК” ЕАД
Седалище и адрес на управление: София, ул. „Московска” № 19
Телефон: (02) 9391 220
Телефакс: (02) 980 24 22
Електронен адрес: call_center@dskbank.bg
Електронна страница в Интернет: www.dskbank.bg

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър: „Банка ДСК” ЕАД е вписана в търговския регистър при СГС, съгласно решение на СГС по ф.д. 756/1999 г. Банката има присвоен ЕИК: 121830616. „Банка ДСК” ЕАД е пререгистрирана в съответствие с влезлия на 01.01.2008 г. в сила ЗТР.

Разрешение за извършване на дейност като банка: Лицензия № Б 03, издадена от БНБ.

Разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка - депозитар: Заповед на БНБ РД 22-2251/16.11.2009 г.

„Банка ДСК” ЕАД отговаря на изискванията на член 173, ал.2 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

На свое заседание от 11.05.2010 г., СД на Дружеството взе решение за прекратяване на договора с банката – депозитар на Дружеството - „Юробанк И Еф Джи България” АД, считано от датата на Решението на КФН за одобрение на договора с новата банка - депозитар. СД избра за нова банка – депозитар, с която Дружеството да сключи договор, „Банка ДСК” ЕАД, като определи и основаните параметри на договора. „Банка ДСК” ЕАД отговаря на нормативните изисквания на ЗППЦК и ЗДСИЦ за осъществяване на дейност като банка – депозитар. Чл.42, ал.2, т.3 от Устава на Дружеството предвижда, че вземането на решение за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с Банката – депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица, е от компетентността на СД.

На свое заседание на 27.05.2010 г., КФН взе решение за одобряване на замяната на банката депозитар на Дружеството - „Юробанк И Еф Джи България” АД с „Банка ДСК” ЕАД.

6.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:

По силата на договор за депозитарни услуги от 12 май 2010 г., сключен между Дружеството и „Банка ДСК” ЕАД /Банка - депозитар/, Дружеството (наричано в договора клиент) възлага при условията, установени и допустими от закона, на банката - депозитар да извършва срещу възнаграждение депозитарни финансови услуги, а именно:

1. приема на съхранение активи под формата на парични средства и ценни книжа, като открива и води за целта сметки на името на клиента (държане на паричните средства и ценните книжа на клиента);

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2. извършва плащания и операции по нареждане на клиента от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в банката за пари и/или ценни книжа ;

3. обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на клиента във връзка с инвестиране на активите му;

При извършването на депозитарните услуги, банката - депозитар приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените ѝ активи, съгласно своите общи условия за съответните сметки, Устава на Дружеството, ЗППЦК, ЗДСИЦ и другите разпоредби на действащото законодателство, както следва:

- паричните средства на Дружеството - по сметки на името на Дружеството;
- паричните средства на Дружеството се водят и отчитат отделно от собствените активи на банката и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог на останалите ѝ клиенти, като не се допуска разходването им за цели и по начин, противоречащи на императивните изисквания на Устава на Дружеството, ЗППЦК и ЗДСИЦ.

- ценните книжа на Дружеството - по подсметки към сметката си в „Централен депозитар” АД или съответната компетентна депозитарна институция. Банката – депозитар, в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа, съхранява и води по регистрите си притежаваните от Дружеството безналични държавни ценни книжа.

При приемане и съхранение на регистрирани по законоустановения ред безналични ценни книжа Банката – депозитар:

- ❖ отчита безналичните ценни книжа на клиента на доверителен принцип по подсметки към сметката си в Централен депозитар или съответната компетентна депозитарна институция;

- ❖ открива сметки за отчитането на безналичните ценни книжа;

- ❖ издава удостоверителни документи за приетите съгласно т.1 безналични ценни книжа;

- ❖ приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпоредването с безналичните ценни книжа;

- ❖ съхранява и води по регистрите си притежаваните от клиента безналични държавни ценни книжа в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа.

- ❖ превежда на клиента лихвите и номиналната стойност на ДЦК при падеж след:

а) получено писмено нареждане от клиента относно разплащателната сметка, по която следва да се преведат сумите;

б) получено потвърждение от БНБ;

в) представяне на оригиналите на сертификатите за ДЦК.

Банката - депозитар извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на Дружеството по сметките му за парични средства и за ценни книжа само по изричното писмено нареждане на Дружеството, чрез оправомощените за това лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на Дружеството, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството и императивните изисквания, установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

нормативни актове по прилагането им. Плащанията се извършват в нормативно определените срокове. Банката - депозитар не изпълнява нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на Дружеството съгласно действащото законодателство и Устава на Дружеството.

Банката - депозитар е длъжна да следи събирането и използването на приходите на Дружеството да се извършва в съответствие с разпоредбите на Устава на Дружеството, проспекта на публично предлагане на ценни книжа на Дружеството, както и императивните изисквания на ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, включително да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на Дружеството и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на Дружеството съгласно разпоредбите на Устава му.

Банката - депозитар се задължава да информира КФН при констатирани нарушения от страна на „Пи Ар Си“ АДСИЦ. Банката - депозитар е длъжна да извършва възложените ѝ съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, при спазване нормативните регулатори и като се ръководи от интересите на Дружеството при изпълнение на задълженията си и предпочита интересите на Дружеството пред своите собствени интереси.

Съгласно договора с банката - депозитар Дружеството заплаща на същата за извършваните от нея депозитарни услуги съответните възнаграждения, както следва:

- Такси за поддържане и управление на депозитарни сметки в размер на 150 (сто и петдесет) лева.
- Откриване на разплащателна сметка – лева - 10 (десет) лева, във валута 5 (пет) евро;
- Месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка – лева – 5 (пет) лева, във валута 3 (три) евро;
- За ценни книжа, издадени по Наредба 5 на Министерство на Финансите и Българска народна банка:
 - Такса за прехвърляне на ДКЦ – 10 (десет) лева;
 - Такса за издаване на удостоверение за собственост – 2 (два) лева;
- За ценни книжа съхранявани при Централен депозитар АД, София:
 - Такса за прехвърляне на ценни книжа – 10 (десет) лева;
 - Такса за издаване на депозитарна разписка – 5 (пет) лева;
- За ценни книжа, съхранявани при чуждестранни банки, небанкови финансови институции или специални депозитарни институции:
 - Годишна такса за поддържане на под-регистър – 0,05 % от общата пазарна стойност на притежаваните книжа, платим ежемесечно;
 - Такса за прехвърляне на ценни книжа – 50 (петдесет) евро;
 - Такса за издаване на удостоверение за собственост – 5 (пет) евро;

Дружеството заплаща на банката-депозитар такси и комисионни за извършването на други банкови операции, съгласно действащата Тарифа на банката-депозитар.

Ограничения спрямо отношенията между банката-депозитар и емитента. Забрана за определени действия:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Банката - депозитар не е и не може да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на СД на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

Термините “свързани лица” и “контрол” имат значението, дефинирано в §1, т.12 и 13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Банката - депозитар не е и не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

Договорът за депозитарни услуги е безсрочен, като влиза в сила и има действие за страните след одобрение на КФН съгласно изискванията на чл.15 от ЗДСИЦ.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен, без предизвестие, при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на Закона за кредитните институции спрямо Банката - депозитар
- при заличаване на Банката – депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и Българска народна банка;
- в случай, че Банката – депозитар престане да отговаря на изискванията по чл. 173, ал. 3 от ЗППЦК.
- в случай, че Банката - депозитар стане кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по този Договор за депозитарни услуги.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно от страна на Дружеството и двумесечно от страна на Банката - депозитар.

За неуредените изрично в договора въпроси се прилага действащото българско законодателство.

След прекратяване на Договора за депозитарни услуги, Банката - депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочена от Дружеството банка - депозитар. Прехвърлянето на налични ценни книжа и други активи се извършва с предаването им на новата банка-депозитар в същия срок.

7. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

7.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

„Пи Ар Ем” ООД (PRM LLC), седалище гр. София, адрес на управление: район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, вх.1, ет.3, ЕИК 175326256, телефон: 02 94 27 409/408, факс: 02 94 27 525. Дружеството е учредено на 26 юни 2007 г. и е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд, съгласно решение № 1 от 09 юли 2007 г. по ф.д. 10601/2007 г.

Предметът на дейност на обслужващото дружество е: управление на собственост, включително недвижими имоти, строителство, консултантска и посредническа

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

дейност, предоставяне на счетоводни и финансови услуги, в това число организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

От учредяването на Дружеството към датата на този Регистрационен документ, не е извършвана замяна на обслужващото дружество.

7.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ И МАТЕРИАЛНО-ТЕХНИЧЕСКАТА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

„Пи Ар Ем” ООД обединява екип от специалисти с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Консултантите-специалисти са със следната специализация:

- (1) идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти;
 - (2) финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари;
 - (3) счетоводно и правно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти и
 - (4) изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти;
- както следва:

Специализация	Служители/ Външни консултанти
Идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти	1. Петя Минкова Каранейчева 2. Димитър Ангелов Стоилов
Финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари	1. Тодор Христоско Рогачев
Счетоводно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти	1. Ивета Любомирова Гигова
Оперативен мениджър	1. Анатоли Асенов

Особено съществено при наетите от Дружеството консултанти – специалисти, които действат като подизпълнители е, че същите са участвали в самото изграждане на закупените на Дружеството имоти, подробно описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружесто със специална инвестиционна цел, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, както и са взели дейно участие в тяхното развитие и текуща поддръжка до момента на закупуването им от Дружеството. Това, от една страна осигурява пълна приемственост в дейността по стопанисване и управление на имотите, а от друга страна, намалява рисковете от първоначалното опознаване на спецификите при управлението на съответните имоти и натрупването на опит и свързаните с това възможности за провеждане на неправилни управленски решения.

От декември 2010 г. за изпълнението на дейностите по счетоводното обслужване „Пи Ар Ем” ООД е ангажирана Гергана Илиева Илиева – счетоводител с дългогодишна практика.

От ноември 2014 г. за изпълнение на дейностите по счетоводно обслужване „Пи Ар Ем” ООД е ангажирана Деница Юриева Кирякова.

От март 2016 г. за изпълнение на дейностите по счетоводното обслужване на " Пи Ар Ем" ООД е ангажирана Ивета Любомирова Гигова.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

За извършване на дейностите като обслужващо дружество, в това число и за счетоводното обслужване, „Пи Ар Ем” ООД разполага със седем компютърни конфигурации, върху които е инсталиран необходимия счетоводен, данъчен и правен софтуер, като на всеки от компютрите може да бъде осъществен бърз достъп до Интернет. Компютрите са защитени със съвременни антивирусни и защитни програми. „Пи Ар Ем” ООД разполага и с всички останали ресурси на един съвременен офис - телефон, факс, скенер, копирна машина. На разположение на Дружеството са и денонощно охранявани и защитени помещения, в които се съхраняват документи и други носители на информация, като също така, Дружеството ползва и система за електронен архив.

7.3. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА МЕЖДУ „ПИ АР СИ” АДСИЦ И „ПИ АР ЕМ” ООД ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТИ КАТО ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

По силата на Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, Дружеството възлага на „Пи Ар Ем” ООД при спазване на условията, установени от закона и Устава, да изпълнява функциите на обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ, като срещу договореното възнаграждение извършва или осигурява извършването на следните дейности:

(1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:

(а) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността като цяло на Дружеството;

(б) поддържане на отношенията с наемателите на недвижимите имоти, водене и съхраняване на необходимата кореспонденция с тях;

(в) съхраняване, поддържане и актуализиране на документацията относно собствеността и статута на недвижимите имоти, както и тази свързана с договорите за наем и/или лизинг на недвижимите имоти;

(г) обслужване и инспектиране на недвижимите имоти и упражняване на контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;

(д) контрол на изпълнението на сключените договори с трети лица и/или подизпълнители по отношение на недвижимите имоти;

(2) от свое име и за сметка на Дружеството извършва и/или организира извършването на дейности по обслужване, поддържане и текущи ремонт на недвижимите имоти, в това число преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за поддържане и текущ ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, обслужване, текущ ремонт и поддръжка на недвижимите имоти;

(3) от името и за сметка на Дружеството извършва и/или организира извършването на основни ремонти и подобрения в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книжа за ремонтите и подобренията, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на ремонтираните обекти на Дружеството; както и организира и осигурява изготвянето на последващи оценки на недвижимите имоти в края на всяка финансова година и при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от НСИ при спазване на изискванията на ЗДСИЦ относно избора на оценители.

(4) от името и за сметка на Дружеството извършва и/или организира и/или управлява извършването на дейности по строителството на сгради (жилищни,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

индустриални, търговски, административни и с друго функционално предназначение), части от сгради или други обекти в недвижимите имоти и/или извършва и/или организира и/или управлява дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, в това число:

(а) организира и управлява строителната дейност на сгради и обекти в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книжа, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на новопостроени сгради или части от сгради или други обекти на Дружеството;

(б) организира и управлява извършването на дейности по подготовката на недвижимите имоти за строителство, включително почистване и разчистване;

(в) проучва, преговаря и организира конкурси за избор на строителни компании, проектанти, консултанти, лица, упражняващи технически контрол и строителен надзор с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти;

(д) извършва цялостното управление по изграждането и пускане в експлоатация на сгради, обекти и други проекти в недвижимите имоти, включително управление на дейностите по:

- промяна на съществуващо градоустройство;
- изготвяне на идейни, технически и работни инвестиционни проекти;
- издаване на разрешение за строеж и друга строителна документация съгласно изискванията на закона, включително документация по въвеждане в експлоатация;
- всякакви други дейности, свързани с осъществяване на строителство в недвижимите имоти.

(5) подпомага и консултира СД, съответно ОС на Дружеството, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно инвестиционни и финансови дейности и стратегията на „Дружеството, като извършва следните дейности:

(а) консултации и изготвяне на финансово-икономически модели и проекти и цялостно структуриране на инвестиционните проекти;

(б) консултации във връзка с лицензирането от КФН;

(в) консултации във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно изискванията на ЗДСИЦ, чрез публично предлагане на акции от увеличението на капитала, в това число:

(г) консултации, водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на договори с банка-депозитар и други лица;

(д) консултации на СД, съответно ОС, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно покупката или продажбата на недвижими имоти;

(е) проучване собствеността и статута на недвижимите имоти, както и проучване на пазара на недвижими имоти като цяло;

(ж) водене на преговори и подготовка на всички документи във връзка със сключване на прехвърлителните сделки с недвижимите имоти;

(з) консултации, водене на преговори и подготовка на всички необходими документи във връзка със сключване на договори за банкови кредити за финансиране придобиването на недвижимите имоти;

(и) консултации, изготвяне на анализи и предложения за управление на рисковете, свързани с дейността на Дружеството, включително валутен, лихвен, ценови и т.н.;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(й) консултации, водене на преговори и подготовка на всички необходими документи във връзка със сключване на договори за хеджиране на рисковете, свързани с дейността на Дружеството.

(б) Дружеството може да възлага на Обслужващото дружество да извършва на свой риск посредническа дейност по: (а) проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на България; (б) проучване на възможността за продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и (в) проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството.

Ограничения спрямо отношенията между Обслужващото дружество и Дружеството. Забрана за определени действия.

По време на действието на договора Обслужващото дружество не може:

(а) да възлага на друго лице да изпълнява като цяло функциите му на обслужващо дружество в тяхната съвкупност. Обслужващото дружество може, след предварително съгласуване с Дружеството и получаване на изричното писмено одобрение (включително по електронна поща или друг избран от страните начин) на последното, да възлага отделни дейности на подизпълнители, като използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други физически лица, юридически лица или обединения от юридически лица за изпълнение на отделни действия или дейности, включени в предмета на този Договор. Задължението за съгласуване и одобряване от страна на Дружеството на възлагането на отделни дейности по предходното изречение не се отнася за случаите на поддръжка, дребни поправки и текущи ремонти на недвижимите имоти;

(б) да откаже предоставянето на Дружество на информация или каквито и да е документи във връзка с дейностите като цяло по договора;

(в) да прихваща срещу своето възнаграждение по договора парични средства на Дружество.

В случай на възлагане на отделни дейности на подизпълнители, Обслужващото дружество се задължава да използва само компетентни специалисти подизпълнители, които притежават необходимата квалификация и професионален опит в съответната сфера на дейност. При спазване изискванията на предходното изречение, Обслужващото дружество отговаря за вредите, причинени от лошия избор на подизпълнител/и. Обслужващото дружество отговаря за действията на подизпълнителя/ите като за свои, ако не е спазил изискванията, посочени в този член по отношение на заместването.

Обслужващото дружество е длъжно да извършва възложените му от Дружеството действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на Дружеството при изпълнение на задълженията си.

За извършването на възложените дейности по договора, Обслужващото дружество получава възнаграждение, подробно описано в Раздел V „Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.б „Информация за разходите на Емитента”, подточка 6.2. „Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на Обслужващото дружество” по-горе в този Регистрационен документ.

Договорът, сключен с Обслужващото дружество, се прекратява:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;
- при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу Дружеството;
- при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Обслужващото дружество;
- отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на Дружеството;
- едностранно от страна на Обслужващото дружество с тримесечно предизвестие.

Обслужващото дружество има право да развали договора в случай, че Дружеството не изпълни в срок изцяло или частично задължението си за плащане на възнаграденията по договора и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни.

Дружеството има право да развали договора с едномесечно предизвестие в случай, че Обслужващото дружество не изпълни умислено или поради груба небрежност поетите задължения и от това са настъпили значителни вреди за Дружеството.

В случай на прекратяване или разваляне на договора Дружеството е длъжно в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от получаване на предизвестие за прекратяване на договора, да поиска от КФН замяна на Обслужващото дружество по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В този случай договорът се прекратява след издаване на разрешението за замяна на Обслужващото дружество от КФН.

Към датата на този Регистрационен документ не е извършвана замяна на обслужващото дружество.

8. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Дружеството е възложило оценката на имотите, описани в Раздел IX. Допълнителна информация за дружество със специална инвестиционна цел, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ на лицензиран оценител – Любомир Иванов Годоров с рег. № 100100480 от 14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители с оценителска правоспособност „недвижими имоти“. Избраният оценител е експерт с квалификация и опит в областта на оценяване на недвижими имоти и отговаря на изискванията на чл.19 от ЗДСИЦ, за което е подписал нарочна декларация.

Любомир Иванов е оценител с почти десет годишна практика, като от 2000 г до сега има извършени над 800 (осемстотин) оценки.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА

9.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

9.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО.

Метод за определяне на възнаграждението на членовете на СД:

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на СД. На редовно годишно заседание проведено на 28.06.2013 г. ОС взе решение за промяна на възнагражденията на членовете на СД, както следва:

- ❖ максимална месечна заплата за Изпълнителния директор на Дружеството – до 15 минимални работни заплати за страната;
- ❖ максимална месечна заплата за член на СД – до 10 минимални работни заплати;
- ❖ 13-та заплата за членовете на СД – в общ максимален размер за всички членове на СД - до 0.5 % от стойността на активите по баланса на Дружеството съгласно одитирания годишен финансов отчет;
- ❖ Общото събрание овласти СД да взема решения за конкретния размер на месечните заплати и на 13-тата заплата в рамките на така определените граници и при спазване на чл.46 от Устава на Дружеството.

Към датата на този документ конкретния размер на месечните заплати на членовете на СД / Изпълнителния директор е, както следва

1. Месечната заплата на Райчо Георгиев Райчев, Председател на СД и Изпълнителен директор, е определена в размер на 7.67 минимални работни заплати;
2. Месечната заплата на Алекси Младенов Попов, член на СД е определена в размер на 7.67 минимални работни заплати;
3. Месечната заплата на Деян Желев Георгиев, член на СД до 07.07.2015 г. е била в размер на 7.4 минимални работни заплати.
4. Месечната заплата на Галин Илиев Попов, член на СД до 14.07.2014 г. е била в размер на 1 минимална заплата.
5. Месечната заплата на Нели Денчева Димова, новоизбран член на СД е определена в размер на една минимална работна заплата.

За периода януари 2015 г. – декември 2015 г. Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 82 719.03 лева. На членовете на съвета на директорите за изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор 38 637.87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на СД – 38 637.87 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – декември 2015 г. включително;
- 3 Деян Желев Георгиев – член на СД до 29.06.2015 г. – 3 236.28 общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2015 г. – юни 2015г. включително.
4. Нели Денчева Димова – новоизбран член на СД – 2207.01 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода юни 2015 г. – декември 2015 г.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

На заседанието си от 28.06.2013 г. ОС прие изготвената от СД на основание чл. 1, ал.2., чл.11 и следващите от Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията, Политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на Дружеството. Политиката е оповестена публично на сайта на „Пи Ар Си” АДСИЦ - <http://www.prcbg.com>.

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество:

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

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

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

а) Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер до 0,25 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление, като конкретният размер се определя с решение на СД на Дружеството. Съгласно Протокол от 15.09.2009 г., Съветът на Директорите е определил възнаграждението да бъде в размер на 0,05 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под Управление.

Считано от 01.12.2011 г., Съветът на директорите определи нов размер на възнаграждението от 0,15 % на тримесечие от себестойността на недвижимите имоти под управление.

„Себестойността на недвижимите имоти под управление” включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението „себестойността на недвижимите имоти под управление” не включва „стойността на Проектите” (определена във връзка с възнаграждението за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и други обекти, виж по-долу) до момента на завършването им.

б) Допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на Дружеството, в размер до 20 % от печалбата на Дружеството, реализирана при продажбата на недвижимия имот (изчислена като разликата между продажната цена и балансовата стойност на недвижимия имот към датата на продажбата). Балансовата стойност на недвижимия имот се изчислява като разликата между себестойността и натрупаната амортизация при 4 % годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

в) Годишно възнаграждение в размер до 20 % от печалбата на Дружеството преди разхода за това годишно възнаграждение, намалена с печалбите, реализирани при продажбата на недвижими имоти в съответната година, изчислени съгласно предходната точка и увеличена с възнаграждението по предходната точка.

• *за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и др. обекти, Дружеството заплаща на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4 % (четири на сто) от стойността на Проектите. „Стойност на Проектите” включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята.*

Дружеството може да възлага на Обслужващото дружество да извършва на свой риск посредническа дейност по проучване на възможността за закупуването на недвижими имоти на територията на България, продажбата на недвижими имоти, собствени на Дружеството и проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на Дружеството. В тези случаи и ако Дружеството не е използвало услугите на друг посредник, то заплаща на Обслужващото дружество брокерско възнаграждение в следните размери:

- при покупка или продажба на недвижим имот - до 4 % от размера на договорената цена и

- при отдаване под наем на недвижими имоти – до 4 % от brutната стойност на наема за целия наемен срок.

Конкретните размери на по-горните възнаграждения, в рамките на посочените максимални размери, се определят от СД на Дружеството, за което същият е овластен от ОС;

Възнагражденията, изплатени на Обслужващото дружество в рамките на една година следва да бъдат съобразени с ограничението по чл.9 от Устава на Дружеството относно размера на разходите за управление на Дружеството за съответната година.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
Х. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

- размер на капитала: 16 410 390 лева;
- брой акции: 1 641 039 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на 1 глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 1 641 039 акции са платени изцяло;
- номинална стойност на акциите: 10 лева всяка една или общо 16 410 390 лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този Регистрационен документ от КФН – 1 641 039;
- 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 извънредно заседание на ОС, проведено се на 26.02.2016 г., беше взето Решение за увеличение на капитала на Дружеството с 3 282 078 лева, чрез издаване на нови 328 208 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с единична номинална стойност 10 лева за всяка акция и емисионна стойност 10 лв. за една акция, при съотношение между издадени „права” и една нова акция 5/1 като инвестиционен посредник в процедурата за увеличение на капитала ще бъде „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на действително записаните и заплатени акции, предмет на публичното предлагане.

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. Всяко лице, придобило акции най – късно 14 дни след датата на решението на ОСА за увеличаване на капитала 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 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 – 5/1 (пет към една);

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД беше избрана 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 емитирания акционерен капитал на Дружеството и броя на акциите, от които е съставен. Промените са във връзка с:

- първоначално задължително увеличение на капитала, който от 500 000 лева при учредяването на Дружеството беше увеличен на 650 000 лева, чрез емитиране на нови 15 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция;

- първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 650 000 лева беше увеличен на 5 850 000 лева, чрез емитиране на нови 520 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция;

- второ (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 5 850 000 лева беше увеличен на 11 700 000 лева, чрез емитиране на нови 585 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция.

- трето увеличаване на капитала, който беше увеличен в размер на 13 162 500 лева чрез емитирането на нови 146 250 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция.

- четвърто увеличение на капитала, който беше увеличен в размер на 14 359 090 лева чрез емитиране на нови 119 659 броя акции от същия клас, с номиналната стойност 10 лева за всяка една акция.

- пето увеличение на капитала, който беше увеличен в размер на 16 410 390 лева чрез емитиране на нови 205 130 броя акции от същия клас, с номинална стойност 10 лева за 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

За членовете на СД могат да бъдат избрани дееспособни физически лица, както и юридически лица, които могат и да не бъдат акционери. Членовете на СД 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;
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 СД 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.

СД взема решения по дейността на Дружеството, доколкото, съгласно действащото законодателство и Устава, съответните решения не са от изключителната компетентност на ОС.

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;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

(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 ОС по силата на закона или на Устава или са му възложени по решение на Общото събрание.

СД 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 СД е необходим за провеждането на валидно заседание и вземане на решения. По правило, СД взема решения с обикновено мнозинство от членовете имащи право да гласуват, освен ако Устава или закона не предвиждат друго.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СД 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. СД 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 СД 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;

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

Членовете на СД 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 СД 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 СД имат право да получават възнаграждение, определено от ОС, като годишното възнаграждение за един член не може да надхвърля 0.5 % (нула цяло и пет десети процента) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година.

Членовете на СД отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството, като всеки от тях може да бъде освободен от отговорност от ОС, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Това може да стане на редовно годишно ОС 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 ОС.

Членовете на СД внасят гаранция за своето управление в размер, определен от ОС, 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**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 един глас в ОС и с номинална стойност 10 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:

- право на един глас в ОС. Акционерите на Дружеството имат право на глас в ОС, 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 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като ОС вземе решение за разпределяне на дивиденди, 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 (четиринадесетия) 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 ОС и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното заседание и да получи копие от протокола от проведеното заседание 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 ОС, 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 акционерни 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 ОС за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на заседанието 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 СД на редовни годишни заседания или на извънредни заседания.

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 общетсвеността 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.7 от ЗППЦК.

За регистрация и участие в ОСА физическите лица – акционери представят документ за самоличност, а юридическите лица – акционери представят оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Съгласно чл. 34 от Устава на Дружеството, за заседанието на ОС се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите на акционерите удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на ОС. Присъствието на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, доколкото са спазени изискванията за упълномощаване съгласно чл. 35 на Устава.

Съгласно чл. 35 от Устава, всеки акционер има право да упълномощи писмено лице – физическо или юридическо, което да го представлява в ОС. Член на СД на дружеството не може да представлява акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Пълномощното може да бъде в писмена или електронна форма, съгласно приетите от Дружеството и публикувани на неговата интернет страница правила за упълномощаване чрез електронни средства, да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

минималното съдържание, определено с Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане. Когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, пълномощното съдържа изрично посочване, че пълномощникът има право на преценка, дали да гласува и по какъв начин. Дружеството предоставя образец на писменото пълномощно, заедно с материалите за ОС или при поискване след свикването му.

Ако акционерът-упълномощител е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно, на юридическото лице.

Глас, даден в съответствие с условията на пълномощното, ще е действителен, независимо от предшествуваща смърт или недееспособност на упълномощителя, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията, по силата на които то е дадено или прехвърлянето на акция, по отношение на която гласът е даден, при положение, че от Дружеството, на адреса, определен в поканата за свикване на ОС, не е получено до времето, обявено за провеждане на събранието, писмено уведомление за тази смърт, недееспособност, оттегляне или отказ от пълномощното, прекратяване на правомощията или прехвърлянето на акциите.

Когато упълномощаването е в писмена форма, пълномощникът следва да представи на Дружеството оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 12:00 ч. на работния ден, предхождащ деня на ОС, на адреса на управление на Дружеството.

В съответствие на разпоредбата на чл. 118, ал.2, т.4 от ЗППЦК лицата, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Д) РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ 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 ОС, взето с мнозинство 50 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените акции. Замяната на банката-депозитар се извършва по решение на членове на СД 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 ОС 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 СД на Дружеството не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

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

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 запишат 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 ОС с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на заседанието акции или по решение на СД, 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 увеличенията 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.

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 събранието 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 ОС 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.

Ж) РАЗКРИВАНЕ НА ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

Условията за разкриване на дялово участие се съдържат в Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Съгласно чл.145 от ЗППЦК всеки акционер в Дружеството, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл.146 от ЗППЦК право на глас в Общото събрание на „Пи Ар Си” АДСИЦ, е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор и Дружеството, когато:

❖ в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание на Дружеството достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на Дружеството;

❖ правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т.1 в резултат на корпоративни събития, свързани с Дружеството, които водят до промени в правата на глас.

Съгласно чл.146 от ЗППЦК това задължение се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в Общото събрание на „Пи Ар Си” АДСИЦ поради наличието на едно или повече от следните условия:

1. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;

2. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;

3. права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че то може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;

4. права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;

5. права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1-4 от дружество, върху което лицето упражнява контрол;

6. права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

7. права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;

8. права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите.

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

1. акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;

2. акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

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

1. е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;

2. не участва в управлението на Дружеството и не упражнява влияние върху Дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Формата, съдържанието и редът за разкриване на дялово участие и за извършване на уведомяването, се съдържат в Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество, издадена от Председателя на Комисията за финансов надзор.

3) РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗППЦК

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на СД на Дружеството и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред СД, както и пред Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на Дружеството, информация за:

1. юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;

2. юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;

3. известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Членовете на СД са длъжни да декларират горепосочените обстоятелства в 7-дневен срок от избирането им, а лица, които пряко или непряко притежават поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират - в 7-дневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола. Горепосочените лица са длъжни да актуализират декларацията в 7-дневен срок от настъпване на съответните обстоятелства.

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Съгласно член 8 от Устава Дружеството може да придобива всякакви нови активи (недвижими имоти) за секюритизация в рамките на ограниченията на ЗДСИЦ и член 7 от Устава.

4. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЕКИ СЪЩЕСТВЕН ДОГОВОР, РАЗЛИЧЕН ОТ ДОГОВОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, ПО КОЙТО ТО Е СТРАНА, ЗА ПЕРИОДА ОТ ДВЕ ГОДИНИ ПРЕДИ ПУБЛИКУВАНЕТО НА ДОКУМЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е сключвало други съществени договори извън тези, сключени във връзка с и по повод обичайната си дейност – секюритизация на недвижими имоти.

Подробно описание на условията на съществените договори, сключени от Дружеството по повод и във връзка с обичайната му дейност, е представена в раздел V Операционен и финансов преглед. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи на този регистрационен документ – за договори за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, раздел IX Допълнителна информация за дружесто със специална инвестиционна цел на регистрационния документ – относно договорите с Банката-депозитар, Обслужващото дружество и оценителите, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел VIII Разходи по публичното предлагане, точка 1. от Документа за предлаганите акции.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**5. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА, ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ИНТЕРЕС**

В този Регистрационен документ не са включени изявления или доклади на външни експерти и емитентът „Пи Ар Си“ АДСИЦ не е възлагал изготвянето на експертни доклади.

За изготвянето на този документ е използвана публично достъпна информация от публикации и електронни страници на Министерство на финансите на Република България (<http://www.minfin.bg>), Националният Статистически Институт (www.nsi.bg), Агенция по вписванията (www.registryagency.bg), Българска асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) (www.baszz.net); Система за Агропазарна информация (<http://sapi-ltd.com>); Colliers International (<http://www.colliers.com>); www.forton.bg; интернет страницата на в. Капитал www.capital.bg, интернет страницата www.investor.bg, като данните от тези електронни страници са възпроизведени точно и коректно и не са пропуснати факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

6. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „ПИ АР СИ“ АДСИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ

Дружеството притежава 25 дяла, с обща номинална стойност 250 лева, съставляващи 5 % от капитала на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД

7. МЯСТО И НАЧИН, ПО КОЙТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ПОЛУЧЕНА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Проспектът (Регистрационният документ, Документът за предлаганите акции и Резюмето на проспекта) ще бъде отпечатан в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространява безплатно в офиса на Дружеството и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции - „БФБ–София“ АД, на следните адреси:

а) на адреса за кореспонденция на „Пи Ар Си“ АДСИЦ:

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

лице за контакти: Петя Минкова Каранейчева – Директор за връзки с инвеститорите

тел. (02) 9427409, факс: (02) 9427 525

e-mail: p.karaneicheva@prcbg.com

б) на адреса на управление на инвестиционния посредник „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД:

1407 София, бул. „Никола Вапцаров“ № 55

лица за контакти: Десислава Тошева

тел. (02) 91985 465, факс: (02) 91985 140

e-mail: desislava.tosheva@raiffeisen.bg,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

в) „Българска фондова борса–София” АД
гр. София, ул. „Три уши” №10
телефон: (02) 937 09 34
факс: (02) 937 09 46
e-mail: bse@bse-sofia.bg

Допълнителна информация за Дружеството може да се получи на адрес град София бул. „Цариградско шосе” № 139, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

На посочения по-горе адрес може да се получат и копия от следните документи:

- Устав на Дружеството;
- Историческа финансова информация на Дружеството за последните две години, предхождащи датата на този Регистрационен документ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Долуподписаните лица, отговорни за информацията в този регистрационен документ декларират, че:

1) при изготвянето на настоящия регистрационен документ са положили всички разумни усилия да установят, че информацията, представена в настоящия Проспект, не е непълна, заблуждаваща или невярна.

(2) доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в този регистрационен документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Ивета Любомирова Гилова

Долуподписаният съставител на финансовите отчети на Дружеството декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в регистрационен документ информация е вярна и пълна:

Ивета Любомирова Гилова

Долуподписаните членове на съвета на директорите на Дружеството-емитент, с подписите си, положени по-долу, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в регистрационния документ информация е вярна и пълна:

Райчо Георгиев Райчев

Алекси Младенов Попов

Нели Денчева Димова

Долуподписаният Изпълнителен директор на Дружеството-емитент, с подписа си, положен по-долу, декларира, че регистрационният документ отговаря на изискванията на закона:

Райчо Георгиев Райчев
Изпълнителен директор

06.07.2016 г.