

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

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

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
Вид на акциите	Безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност	10 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
Брой акции	328 208 (ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ И ДВЕТА И ОСЕМ) БРОЯ
Емисионна стойност	10.00 (ДЕСЕТ) ЛЕВА
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК - ОБСЛУВАЩ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД
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.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧВАЩ РЕЗЮМЕ, РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА С РЕШЕНИЕ № 534 – Е ОТ 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 ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ.

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ:

Елемент	Оповестяване
А.1	Това резюме следва да се възприема и чете като въведение към проспекта. Резюмето акцентира върху определена информация от останалите части на проспекта и може да <u>не</u> съдържа цялата информация, която е важна за инвеститорите. Всяко решение за инвестиране в ценни книжа следва да се основава на внимателно разглеждане от инвеститора на целия проспект: Регистрационен документ и Документа за ценните книжа. Когато от инвеститор е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, може ищецът, съгласно националното законодателство, да поеме разноските за превод на проспекта при образуване на съдебното производство. Съгласно чл.81, ал.4 от ЗППЦК лицата, изготвили резюмето носят отговорност за вреди, само ако информацията в резюмето е заблуждаваща, невярна, противоречи на останалите части на проспекта или четена, заедно с другите части на проспекта, или резюмето, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при вземането на решение дали да инвестират в такива ценните книжа.
А.2	Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници.

РАЗДЕЛ Б – ЕМИТЕНТ

Елемент	Оповестяване
Б.1	Фирмата и търговското наименование на емитента е „Пи Ар Си” АДСИЦ (PRC на латиница).
Б.2	Седалище и адрес на управление – гр. София, Столичен район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139. „Пи Ар Си“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с публичен статут по смисъла на чл.110, ал.1 от ЗППЦК. Държава на регистрация: Република България. Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията с наименование „Пи Ар Си” АДСИЦ и ЕИК 175326309. 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)

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	законодателство.
Б.3	<p>Основната дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Б.4А	<p>Все повече средства през настоящата и следващата година се очаква да бъдат вложени в недвижими имоти от световните капиталови пазари. В същото време обаче инвеститорите, включително и Емитента трябва да очакват следващия цикличен спад в цените, който се прогнозира да настъпи в следващите години. Един от основните въпроси, на които Емитентът трябва да обърне внимание е какво може да се случи, ако капиталовите пазари се оттеглят от сектора с недвижими имоти. Времето стратегия е трудно приложима при относително неликвидни активи като недвижимите имоти. Въпреки това, настройването на портфолиото при условие, че активите и пазарите преминават през съответните цикли, може да подобри представянето на инвестициите като увеличи възвръщаемостта и ограничи риска</p> <p>Основните събития, несигурности и изисквания, които се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата година са продължителността и интензитета на преговорите с бъдещи продавачи и купувачи на недвижими имоти, също както несигурността от планираното увеличение на акционерния капитал на дружеството с достатъчно средства за осъществяване наинвестиционните намерения на “Пи Ар Си” АДСИЦ.</p>
Б.4Б	Не се прилага.
Б.5	Дружеството не е част от икономическа група.
Б.6	<p>Съгласно книгата на акционерите, издадена към 12.02.2016 г. лица, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас са:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Алекси Младенов Попов, 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, 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. Тодор Христосков Рогачев, 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. 4. 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. <p>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.</p> <p>Предвид размера на участие на акционерите, никой от тях не може самостоятелно пряко да упражнява контрол върху емитента „Пи Ар Си” АДСИЦ.</p>
Б.7	В следващите таблични форми е представена систематизирана финансова информация за „Пи Ар Си“ АДСИЦ за периода 2013 - 2015 г., съгласно одитирани годишни финансови отчети на

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

дружеството, както и информацията от междинните тримесечни неаудирани финансови отчети по МСС за първото тримесечие на 2014 г., 2015 г. и 2016 г.

Систематизирана финансова информация на годишна база:

	Сума към 31.12.13 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.14 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
Нетна печалба/загуба за периода на една 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	-
Основен доход на акция	1.22	0.63	0.5
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.

Систематизирана финансова информация за междинни периоди към 31.03 за 2014 г., 2015 г. и 2016 г.:

	Сума към 31.03.14 г. (в хил. лева)	Сума към 31.03.15 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
Нетна печалба/загуба за периода на една 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
Дивидент на акция	2 178	49	271
Основен доход на акция	0.21	0.18	0.21
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.

В следващата таблица е представена информацията за капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството на базата на одитирани: финансови отчети за 2013 г. - 2015 г., и междинни неаудирани финансови отчети за първото тримесечие на 2015 г. и 2016 г.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ
Капитализация на „Пи Ар Си” АДСИЦ (в хил. лева):

	31.12.2013.	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Собствен Капитал	23 071	23 021	22 762	23 322	23 099
Регистриран Капитал	16 411	16 411	16 411	16 411	16 411
Резерви	4 892	5 582	5 527	5 582	5 527
	31.12.2013.	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
Финансов резултат	1 768	1 028	824	301	337
Неразпределена Печалба	-	-		1 028	824

Задлъжнялост на „Пи Ар Си” АДСИЦ (в хил. лева):

	31.12.2013.	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2015 г.	31.03.2016 г.
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	501	1 946	845	2 185	845
Дългосрочни заеми	501	1 946	845	2 185	845
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 231	2 555	3 431	2 050	3 147
Търговски и други задължения	194	1 709	2 100	1 452	2 026
Текуща част от дългосрочен дълг	1 002	710	1 200	340	900
Други	35	136	131	258	221
ОБЩО ПАСИВИ	1 732	4 501	4 276	4 235	3 992

Задлъжнялост на „Пи Ар Си” АДСИЦ (в хил. лева) към края на 2015 г. и 31.03.2016

Обезпечена задлъжнялост	31.12.2015 г.	31.03.2016 г.
Общо:	2 045	1 745
Необезпечена задлъжнялост		
Общо:	2 231	2 247

КОЕФИЦИЕНТ на финансова автономност *:

12.2013 г.	12.2014	12.2015	03.2015 г.	03.2016 г.
13.32	5.11	5.32	5.51	5.79

КОЕФИЦИЕНТ на задлъжнялост**

12.2013 г.	12.2014 г.	12.2015	03.2015 г.	03.2016 г.
0.07	0.19	0.19	0.18	0.17

* Изчислен на база Собствен капитала върху Общо задължения

** Изчислен на база Общо задължения върху Собствен капитал

Видно от таблицата и съгласно последно изготвените счетоводни баланси, към 31 декември 2015 г., Дружеството има задължения в размер на 4 276 хил. лева, а към 31 март 2016 г. – в размер на 3 992 хил. лева, формирани в резултат на задължения към доставчици, задължения към персонала, задължения по ползваните от Дружеството кредит от „Уникредит Булбанк” АД и други задължения.

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последната публикация на одитираните финансови отчети.

Не са налице съществени промени във финансовата или търговската позиция, настъпили след

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	периода, обхванат от финансовата информация.
Б.8	Настоящият проспект не включва проформа финансова информация.
Б.9	Настоящият проспект не включва прогнози и оценки за печалбата.
Б.10	Няма квалификации в одиторските доклади.
Б.11	Към настоящият момент Дружеството декларира, че оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, тъй като с оборотните средства са погасявани суми по получени инвестиционни кредити. Ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента..
От Б.12 до Б 50	Не се прилага.

РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА	
Елемент	
В.1	Всички 1 641 039 акции от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ, вписан в Търговския регистър към датата на настоящия документ, включително 328 208 нови акции, които са предмет на настоящото публично предлагане, са от един клас, дават еднакви права на притежателите си и са обикновени, поименни и безналични, с единична номинална стойност 10 лева за всяка акция и емисионна стойност 10 лв. за една акция. Всички акции от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ, включително новите акции, след вписване на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър, ще бъде поискано да бъдат допуснати до търговия на алтернативен пазар – БФБ – СОФИЯ АД – ISIN BG1100060075.
В.2	Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции се определя в български лева (BGN).
В.3	Към датата на настоящия документ са издадени 1 641 039 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност от 10.00 лев. Емитираните до настоящия момент акции са изцяло изплатени с парични средства.
В.4	<p>Описание на правата, свързани с ценните книжа: Всички акции от настоящата емисия са от един клас с вече издадените акции на дружеството и осигуряват еднакви права на притежателите си.</p> <p>Право на един глас в общото събрание на акционерите. Акционерите на Дружеството имат право на глас в Общото събрание на акционерите, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;</p> <p>Право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14 (четирнадесетия) ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределяне 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;</p> <p>Право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството. Всяка акция от Дружеството дава право на ликвидационен дял, съразмерен на ликвидационен дял на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6-месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на</p>

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

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

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

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

- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

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

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

Правата, които акциите дават на притежателите си, се определят от действащите в Република България нормативни актове (в частност Търговския закон, ЗППЦК, ЗДСИЦ и др.), както и от Устава на Дружеството, доколкото действащите нормативни актове съдържат диспозитивни правни норми и дават свобода за договаряне. Уставът на Дружеството е изцяло съобразен с действащите правни норми и тъй като акциите на Дружеството са обикновени поименни, непревигирани (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 акционирени дружества или в частност в публични дружества или в дружества със специална инвестиционна цел, отпадането на права и/или изменението на права на акционери. Законодателните промени са от компетенцията на Парламента (Народното събрание) на Република България като единствен законодателен орган, както и от компетенциите на органите на Европейския съюз, на които са предоставени законодателни функции или такива за издаване на актове с обвързваща за държавите-членки сила

- по решение на Общото събрание на акционерите за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Такива промени могат да бъдат направени само ако същите са в съответствие с действащото законодателство и доколкото последното позволява уговарянето на допълнителни права или на ограничения в правата на акционери в сравнение със законово определените права.

Права на миноритарните акционери:

Акционери, притежаващи заедно или поотделно не по-малко от 5% от капитала на дружеството, могат:

- При бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица;

- Да предявят пред Окръжния съд по седалището на дружеството иск за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите и на прокуристите на дружеството;

- Да искат от Общото събрание или от Окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- Да искат от Окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

- 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;

- Ако дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на дружеството да предявят иск пред Окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на дружеството, могат:

- Да поискат от Съвета на директорите свикване на Общо събрание. Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, Окръжният съд по седалището на дружеството свиква Общо събрание или овластява

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
В.5	Акциите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (наредба № 38), правилника за дейността на БФБ и правилника на ЦД
В.6	В случай, че увеличението на капитала приключи успешно, увеличението на капитала бъде вписано в Търговския регистър и новата емисия бъде регистрирана в Централен депозитар и Комисията за финансов надзор, с цел търговия на регулиран пазар, емитентът ще поиска допускане на емисията акции от настоящото увеличение до търговия на регулиран пазар, организиран от „БФБ-София“ АД (Алтернативен пазар на БФБ).
В.7	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. 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.
От В.8 до В.22	Не се прилага.
Елемент	Раздел Г - Рискове
Г.1	<p>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 редуциране на специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството, описани в Раздел III „Рискови фактори“ от Регистрационния документ.</p> <p><i>По-долу са описани рисковете, специфични за сектора, в който Дружеството развива дейност.</i></p> <p>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 Раздел III “Рискови фактори” от Регистрационния документ.</p> <p>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.</p> <p>В) Увеличение на разходите за строителство и ремонт. Подобно увеличение би се наблюдавало ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	<p>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.</p> <p><u>Ж) Осъществяването на сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.</u></p> <p>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.</p> <p><u>З) Неуспешно осъществяване на публичното предлагане.</u></p> <p>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.</p>
<p>Г.2</p>	<p>Не се прилага</p>
<p>Г.3</p>	<p>Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвръщаемост от направената инвестиция. Основният риск и несигурност за акционерите на „Пи Ар Си” АДСИЦ е вероятността тяхната инвестиция в акции на Дружеството, да не запази своята стойност, както и да не генерира очакваната от тях възвръщаемост.</p> <p>А) Ценови риск – Пазарната цена на предлаганите акции може да е силно променлива, в това число да намалее значително в резултат на множество фактори, включително промени в прогнозите и очакванията на инвеститорите относно финансово-икономическото състояние на емитента и неговите резултати от дейността, реорганизации, нормативни промени и други.</p> <p>Б) Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа – Възможни са разлики в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите участници на пазара, в сравнение с тези на други развити пазари на ценни книжа в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриване на информация и спазването на други регулативни стандарти.</p> <p>В) Ликвиден риск – БФБ, на която се търгуват акциите на емитента, е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите с развит капиталов пазар. Ниската ликвидност води до прекомерна волатилност и лесна манипулираност на пазара, което може да се отрази негативно и върху цената на акциите на емитента. Няма гаранции, че акциите на емитента ще се търгуват активно и ако това не се случи то е голям рискът рязко да се увеличи колебанията в цената на акциите.</p> <p>Г) Валутен риск за инвеститора - Настоящата емисия е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чийто средства са в щатски долари или друга валута, различна от лева и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Валутният риск от инвестицията би могъл да се намали, чрез използване на валутни инструменти за неговото минимизиране (хеджиране). Стабилността и високото доверие в надеждността на валутния борд в страната, както и доминиращите позиции на еврото на международните валутни пазари, ограничават в известна степен наличието на валутен риск.</p> <p>Д) Последващи увеличения на капитала - И инвеститорите в акции от увеличението на капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ следва да имат предвид, че и в бъдеще е възможно Дружеството да увеличи капитала си, с оглед необходимост от финансиране със собствени средства. Като публично дружество, „Пи Ар Си” АДСИЦ е задължено при увеличаване на капитала си да спазва изискванията на чл. 112 и следващите от ЗППЦК. Всяко допълнително финансиране на „Пи Ар Си” АДСИЦ под формата на увеличение на капитала, чрез издаването на нови акции, може да има „разводняващ” ефект за обикновените акционери на дружеството, а използването на алтернативно финансиране под формата на дълг, може да намали доходността от дейността на Дружеството, както и да доведе до ограничения за последващи бъдещи финансираня.</p> <p>Е) Значителни бъдещи продажби на акции на емитента могат да повлияят на тяхната</p>

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	<p>пазарна цена – Продажбата на значителни количества акции на емитента или очакването, че могат да настъпят, вероятно ще се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат да изправят емитента пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато това е необходимо за подкрепата на капиталовата му позиция.</p> <p>Ж) Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди - Финансовият резултат на дружеството зависи от множество фактори, сред които умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. За инвеститорите съществува риск поради липсата на гаранция за изплащане на годишни дивиденди по обикновените акции на дружеството.</p> <p>З) Риск от промяна на данъчното облагане на инвестиции в ценни книжа - Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.</p>
От Г.4 до Г.6	Не се прилага.

РАЗДЕЛ Д – ПРЕДЛАГАНЕ															
Елемент															
Д.1	<p>Дружеството очаква нетни приходи от публичното предлагане в размер на 3 267 130 (три милиона двеста шестдесет и седем хиляди сто и тридесет) лева, както следва:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Общо приходи от публичното предлагане (в лева)</td> <td style="text-align: right;">3 282 078 лв.</td> </tr> <tr> <td>Брой нови акции</td> <td style="text-align: right;">328 208</td> </tr> <tr> <td>Емисионна стойност</td> <td style="text-align: right;">10.00 лв.</td> </tr> <tr> <td>Сума на разходите (в лева)</td> <td style="text-align: right;">14 948 лв.</td> </tr> <tr> <td>Възнаграждение на инвестиционния посредник (в лева)</td> <td style="text-align: right;">6 969 лв.</td> </tr> <tr> <td>Разходи, свързани с публичното предлагане (в лева)</td> <td style="text-align: right;">7 979 лв.</td> </tr> <tr> <td>Нетна сума на приходите от публичното предлагане (прогноза в лева)</td> <td style="text-align: right;">3 267 130 лв.</td> </tr> </table> <p><i>* Възнаграждението на инвестиционния посредник е посочено в лева без ДДС.</i></p> <p>Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:</p> <ul style="list-style-type: none"> • пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на Дружеството; • за финансиране на придобивания на други дружества; • за придобиване на активи от дъщерни предприятия на Дружеството. 	Общо приходи от публичното предлагане (в лева)	3 282 078 лв.	Брой нови акции	328 208	Емисионна стойност	10.00 лв.	Сума на разходите (в лева)	14 948 лв.	Възнаграждение на инвестиционния посредник (в лева)	6 969 лв.	Разходи, свързани с публичното предлагане (в лева)	7 979 лв.	Нетна сума на приходите от публичното предлагане (прогноза в лева)	3 267 130 лв.
Общо приходи от публичното предлагане (в лева)	3 282 078 лв.														
Брой нови акции	328 208														
Емисионна стойност	10.00 лв.														
Сума на разходите (в лева)	14 948 лв.														
Възнаграждение на инвестиционния посредник (в лева)	6 969 лв.														
Разходи, свързани с публичното предлагане (в лева)	7 979 лв.														
Нетна сума на приходите от публичното предлагане (прогноза в лева)	3 267 130 лв.														
Д.2а	<p>Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на действително записаните и заплатени акции, предмет на публичното предлагане.</p> <p>В зависимост от успеха на настоящата емисия Дружеството планира да използва набраните от емисията средства за реализиране на своите инвестиционни цели, както и за погасяване на задълженията си по отпуснат от „УниКредитБулбанк” АД кредит, чиято цел бе заплащането на цената на придобити недвижими имоти, описани подробно в § II, точка 4 на Регистрационния документ.</p>														
Д.2б	Не се прилага.														
Д.3	<p>Описание на условията на предлагането:</p> <p>В настоящото предлагане срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правото да участват в увеличението на капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на ОСА за увеличаване на капитала. Срещу една притежавана акция се издава едно право, а срещу всеки 5 права, акционерите имат право да запишат 1 (една) акция от настоящата емисия при емисионна стойност 10.00 лв. (десет лева). След издаване на правата, всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне /търговия и при провеждането на явния аукцион. Всеки упражнени 5 права дават възможност за записване на една нова акция, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Съотношението между издадените права и една нова акция е права/акции 5</p>														

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

/1.

В рамките на увеличението на капитала ще бъдат публично предложени за записване 328 208 (триста двадесет и осем хиляди двеста и осем) броя нови акции. Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който съответства на броя на придобитите права разделен на 5 (пет), без да се допуска записване на не-цяло число акции. При получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по – малкото цяло число. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено, в случай че бъдат записани не по-малко от една акция от новата емисия.

След потвърждение на проспекта от КФН, „Пи Ар Си” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане по реда на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК. В съответствие с изискването на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението за публичното предлагане ще бъде оповестено в Търговския регистър по партидата на „Пи Ар Си” АДСИЦ, и публикувано в два централни ежедневника - във вестниците „Новинар” и „Капитал Дейли”, както и на интернет страниците на емитента и инвестиционния посредник, участващ в предлагането, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записване на акциите. Датата, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е начало на подписката. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата и записване на акциите от увеличението на капитала, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за прехвърляне на правата е 1 работен ден, след изтичането на 14 календарни дни от началната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва на пода на БФБ на „сегмент за права”. На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, дружеството предлага на БФБ неупражнените права за продажба чрез упълномощения инвестиционен посредник „Райфайзенбанк (България)” ЕАД при условията на явен аукцион. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат акции от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции. Началната дата за записване на акциите съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата – първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права ще бъде денят, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права. В случай, че крайният срок за записване на акции е неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден. Място за записване на акциите – упълномощеният инвестиционен посредник е „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, 1407, гр. София, бул. „Никола Вапцаров” № 55. Акциите от настоящата емисия могат да бъдат записани на адреса на инвестиционния посредник, всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа, отдел „Капиталови пазари”, сектор „Търговия с ценни книжа” Телефони: (+359 2) 91 985 490; (+359 2) 91 985 496, Факс: (+359 2) 943 45 27, e-mail: rbbg.cms@raiffeisen.bg. Акции могат да се записват и на адресите на всеки друг инвестиционен посредник, член на „Централен Депозитар” АД, който в установените в този Проспект срокове подава заявление за записване от името на и за сметка на лицата, записали при него, до „Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции. Сроковете за прехвърляне на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени еднократно от „Пи Ар Си” АДСИЦ до 60 (шестдесет) дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „Пи Ар Си” АДСИЦ или упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват в КФН и на интернет страниците си, а Емитентът заявява за оповестяване в търговския регистър и за публикуване в ежедневниците по чл.92а, ал. 2 удължаването на срока по чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК. Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при „Райфайзенбанк (България)” ЕАД или при инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на акции, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, „Пи Ар Си” АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал.12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	<p>регистрация на новата емисия акции в ЦД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на БФБ. А ко до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко една акция от предлаганите акции, подписката се счита за успешно приключила и капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции. Увеличаването на капитала на „Пи Ар Си“ АДСИЦ с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.</p> <p>В случай, че условията на подписката не бъдат изпълнени и същата не приключи успешно, „Пи Ар Си“ АДСИЦ уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на 7 (седем) дни след крайния ѝ срок. В този случай емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК да уведоми банката за резултата от подписката, да заяви за обявяване в Търговския регистър и да публикува на интернет страницата си и в ежедневниците по чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК, поканата до лицата, записали ценни книжа, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до 1 (един) месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица. Емитентът публикува покана в два централни ежедневника – във в. „Новинар“ и в. „Капитал Дейли“. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице, записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише. Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва в банка, по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително посочена в съобщението за публичното предлагане по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо акции, неговото ЕГН/ЕИК (за български лица) и броя на записваните акции. Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК). В 14 (четирнадесет) дневен срок от регистрацията на емисията, ЦД издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на упълномощения ИП, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в правилника на ЦД. Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акции. Емитентът е длъжен да уведоми КФН относно резултата от публично предлагане на ценни книжа в 7-дневен срок от неговото приключване и оповестява резултатите на БФБ и по реда на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК, т.е. със съобщение в Търговския регистър и чрез публикации в двата централни ежедневника – вестниците „Новинар“ и Капитал Дейли, както и на интернет страницата на „Пи Ар Си“ АДСИЦ (http://www.prcbg.com/) и интернет страницата на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.</p>
Д.4	Към датата на настоящия Проспект не е известно да е налице какъвто и да било интерес или конфликти на интереси, който е съществен за емисията / предлагането.
Д.5	Емисията акции се предлага от името на емитента. Няма физическо или юридическо лице, което да предлага емисията и сключени блокиращи споразумения.
Д.6	<p>За изчисляване на балансовата стойност на една обикновена акция на дружеството, са използвани годишния одитиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2015 г. и междинния неодитиран финансов отчет на дружеството към 31.03.2016 г.</p> <p><u>При използване на данните към 31.12.2015 г.:</u></p> <p>При записване на 100% от предложената емисия, съгласно изчисленията, емисионната стойност на новите акции (10 лв.) е по – ниска от балансовата стойност на една акция, преди увеличението (13.87 лв.) и съответно разводняването на капитала на дружеството, по отношение на балансова стойност на акция е в размер на 0.65 лв. Балансовата стойност на акция, след увеличението е 13.22 лв. за акционерите, които не са записали нови акции от емисията и е налице намаление на</p>

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

	<p>балансовата стойност на акция с 4.68%.</p> <p><u>При използване на данните от междинния неаудитиран финансов отчет на дружеството към 31.03.2016 г.</u></p> <p>При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи нетно с 3 266 930 лв. (328 208 нови акции по 10 лв., намалени с разходите по емитиране) до 26 366 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 1 969 247 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 13.39 лв. В случая разводняването на капитала на Дружеството е 0.69 лв.</p>
Д.7	Няма разходи, начислени за сметка на инвеститора от „Пи Ар Си” АДСИЦ.

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ

Долуподписаните лица, отговорни за информацията, предоставена в този документ за предлаганите акции, декларират, че:

(1) при изготвянето на настоящия документ за предлаганите ценни книжа 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 документ за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Ивета Любомирова Гигова

Долуподписаният съставител на финансовите отчети на дружеството декларира, че доколкото му е известно, съдържащата се в резюмето информация е вярна и пълна:

Ивета Любомирова Гигова

Долуподписаните членове на съвета на директорите на дружеството-емитент, с подписите си, положени по-долу, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в резюмето информация е вярна и пълна:

Райчо Георгиев Райчев

Алекси Младенов Попов

Нели Денчева Димова

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

Райчо Георгиев Райчев - Изпълнителен директор

06.07.2016 г.