



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„Юробанк И Еф Джи България” АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 1582 - Е/15.12..2008 г.

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

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № 1582 – Е ОТ 15.12..2008 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 ПРЕХОДНОТО 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.

17 НОЕМВРИ 2008Г.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	7
2. Основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти. Правни консултанти по тази емисия	7
3. Съставител на финансовите отчети на емитента.....	7
4. Независими одитори на емитента.....	8
5. Лица, отговорни за информацията, предоставена в регистрационния документ	8
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	10
1. Систематизирана финансова информация.....	10
2. Инвестиционни цели и инвестиционна политика	10
2.1. Общи ограничения на дейността на дружеството	11
2.2. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира дружеството. Критерии, на които трябва да отговарят имотите, в които ще инвестира дружеството.	12
3. Придобиване на нови недвижими имоти за секюритизация.....	12
4. Информация за придобитите недвижими имоти и за недвижимите имоти в процес на придобиване	13
4.1. Вид на придобитите и придобиваните недвижими имоти	15
4.2. Местонахождение, квадратура, вид и правно състояние на придобитите и придобиваните недвижими имоти	15
4.3. Описание на придобитите и придобиваните недвижими имоти	17
4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти	18
4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от дружеството и в процес на придобиване	19
4.6. Застраховка на недвижимите имоти	22
4.7. Оценка на недвижимите имоти	23
4.8. Сравнителна статистическа информация	27
4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти	28
4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти	29
5. Източници на финансиране	29
6. РИСКОВИ ФАКТОРИ	31
6.1. Специфични рискове, свързани с дейността на дружеството	32
6.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който дружеството развива дейност	34
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	39
1. Данни за емитента, историческа справка и развитие	39
1.1. Наименование на емитента	39



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1.2. НОМЕР НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД	39
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ	39
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	39
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО ТОЗИ МОМЕНТ	39
1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	40
1.7. ЛИЦЕНЗ	40
2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ	40
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	41
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ	41
3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА	41
3.3. СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ НОВИ ПРОЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ	41
3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА	42
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	42
4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ЧАСТ	42
4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА	43
5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ.....	43
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	40
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	44
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	44
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	44
1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	45
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	45
2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ	45
2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	45
2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ	46
2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	46
2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ	46
3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	46
4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	46
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	46
4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	50
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	51
5.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ	51

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5.2. Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на обслужващото дружество	51
5.3. Метод за определяне на възнаграждението на регистрираните одитори	53
5.4. Данни за възнаграждението на Банката-депозитар	54
5.5. Данни за разходите на Дружеството	54
5.6. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация	54
V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	56
VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	53
1. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав	58
2. Информация за дейността на Съвета на директорите	68
3. Корпоративно управление	69
4. Информация по чл.116а, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа	70
5. Информация за служителите на емитента	70
6. Информация за притежаваните акции на емитента	70
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА	67
1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	72
2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху дружеството, пряко или непряко	73
3. Сделки със свързани лица	73
4. Сделки със заинтересувани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК	73
5. информация, оповестявана по чл.114б от ЗППЦК	79
5.1. Информация от членовете на Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ	79
5.2. Информация от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на „Пи Ар Си“ АДСИЦ или го контролират	84
6. Информация относно това дали някой от посочените в този регистрационен документ експерт или консултант има значителен брой акции на емитента или негови дъщерни дружества, има икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ	86
VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	82
1. Банка депозитар	87
1.1. Данни за банката-депозитар	87
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги:	87
2. Обслужващо дружество	90



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2.1. Данни за обслужващото дружество	90
2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално-техническата обезпеченост на обслужващото дружество	90
2.3. Съществени условия на договора между "Пи Ар Си" АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като обслужващо дружество	92
3. Оценители на недвижими имоти	96
IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	91
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади	98
2. Финансови отчети за 2007 г. и 2008 г.	98
3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация	98
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивидент	99
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	99
6. Основания за прекратяване на Дружеството	99
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	100
1. Информация за акционерния капитал	100
2. Информация от Устава на Дружеството	101
3. Придобиване на нови активи	109
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	109
5. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие	109
6. Централен ежедневник, който Дружеството използва за публикуване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите	110
7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация	110

ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

- за „Пи Ар Си” АДСИЦ:

гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12

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

тел. (02) 9427524, факс: (02) 9427525, e-mail: office@prcbg.com; nellydimova@prcbg.com

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

гр. София, ул. „Кракра” №16

лица за контакти:

1. Боян Икономов, тел. (02) 9658 379, e-mail: bikonomov@bacb.bg

2. Венета Илиева, тел. (02) 9658 389, e-mail: vpilieva@bacb.bg

факс: (02) 944 5010

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

Дружеството предупреждава инвеститорите, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Специфичните за дейността на Дружеството рискови фактори са описани подробно в Раздел II (Основна информация), точка 6 (Рискови фактори), стр. 31 – 38 от този Регистрационен документ.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

- 1.1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- 1.2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите;
- 1.3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

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

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

БАНКА-ДЕПОЗИТАР	
„Юробанк И Еф Джи България” АД	гр. София, бул. „Цар Освободител” № 14
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” № 16
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„Пи Ар Ем” ООД	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12
ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	
„Попов и партньори кансалтинг” ООД	гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, офис 6

Дружеството няма трайни отношения с правни консултанти и инвестиционни посредници.

3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството е Светла Цонева Тачева, счетоводител, който отговаря на изискванията на Закона за счетоводството.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.**

На 20.08.2007 г. Общото събрание на акционерите избра за одитор на Дружеството за 2007 г. специализирано одиторско предприятие „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94, с адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Борово, ул. Солун № 49, ет.1 ап.3. „Одитконсулт - 99” ООД е член на Първа Софийска организация на дипломираните експерт-счетоводители.

На 25 април 2008 г. на своето редовно годишно заседание, Общото събрание на акционерите избра за одитор за 2008 г. същото специализирано одиторско предприятие „Одитконсулт - 99” ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94.

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

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

Елка Николова Каменова – Цанкова - управител на обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД – за икономическата част.

Елисавета Йорданова Йотова – правен консултант.

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

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

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

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

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

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

2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите

и



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

II. Съставителят на годишните финансови отчети на дружеството – Светла Цонева Тачева

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЦК, одиторът на Дружеството „Одитконсулт - 99“ ООД, с адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Борово, ул. Солун № 49, ет.1 ап.3., декларира, че доколкото му е известно съдържащата се в Проспекта информация от одитираните финансови отчети на Дружеството, е вярна и пълна. Декларацията на одитора е приложена към Проспекта.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

	Сума към 31.12.07 г. (в хил. лева)	Сума към 31.03.08 г. (в хил. лева)	Сума към 30.09.08 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	0	0	302
Печалба / загуба от основната дейност	-6	-22	153
Нетна печалба / загуба от дейността	-6	-22	153
Нетна печалба / загуба за периода на една акция	-0.0001	-0.3385	0.2616
Сума на активите	654	1073	17 482
Нетни активи*	644	1072	6 447
Акционерен капитал	650	650	5 850
Брой акции	65	65	585
Дивидент на акция	0	0	0.2354

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Данните са от одитирания годишен финансов отчет за 2007 г., одитирания тримесечен финансов отчет за първото тримесечие на 2008 г. и финансовия отчет към третото тримесечие (30 септември) 2008 г. на Дружеството.

2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

евентуалното покачване на пазарната цена на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в:

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

2.1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
 - да променя предмета си на дейност;
 - да се преобразува в друг вид търговско дружество;
 - да предоставя заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица;
 - да получава заеми освен:
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;
 - (б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и
 - (в) по банкови кредити за срок не повече от 12 (дванадесет) месеца в размер до 20 % (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите си, които да се използват за изплащане на лихви;
 - да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % (десет на сто) от капитала си;
 - да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10 % (десет на сто) от активите си;
 - да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.5 от ЗППЦК.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

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

Политиката на Дружеството относно придобиване на нови активи е те да отговарят на изискванията и ограниченията, описани в този Регистрационен документ и към момента на придобиването им да имат очаквана доходност, която да е равна или да надхвърля финансовите цели на Дружеството. Придобиването на нови активи ще се извършва по реда и начина, предвиден в действащото законодателство, включително надлежно прието решение за придобиване на актива от компетентните органи на Дружеството при прилагане на изискванията, заложиени в Устава на Дружеството, ЗДСИЦ и ЗППЦК. Цените, по които Дружеството ще придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи от оценката, направена от един или повече експерти с квалификация и опит в областта на недвижимите имоти, освен при изключителни обстоятелства.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ 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 (две хиляди четиристотин седемдесет и два) кв.м. и сграда с площ от 2 161 (две хиляди сто шестдесет и един) кв.м., с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот. акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.).

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

От недвижимите имоти, за чието придобиване има взето решение от Общото събрание на акционерите, остава да бъдат закупени недвижимите имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващи урегулиран поземлен имот с площ от 2 200 (две хиляди и двеста) кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда – нов корпус и поземлен имот с площ от 290 (двеста и деветдесет) кв.м. Дружеството очаква тези сделки да бъдат финализирани до края на 2008 г.

На свое заседание от 31 октомври 2008 г., Съветът на директорите взе решение за свикване на извънредно заседание на Общото събрание на акционерите като една от точките от дневния ред е свързана с вземането на решение за покупка на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, а именно:

1. Търговски център – бивш градски универсален магазин, с обща площ от 6 667 (шест хиляди шестстотин шестдесет и седем) кв.м., находящ се в град Ловеч, ул. „Търговска” № 45.

2. Магазин с площ от 191.55 (сто деветдесети едно цяло и петдесет и пет стотни) кв.м., находящ се в Търговски комплекс „Ян Палах”, град Варна.

За предложените за закупуване недвижими имоти има изготвена експертна оценка, както и мотивиран писмен доклад на Съвета на директорите за целесъобразността и условията на сделките, изготвен в изпълнение на изискванията на член 114а, ал.1 от ЗППЦК, като оценката и докладът са част от материалите към дневния ред на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

заседанието на Общото събрание на акционерите. Заседанието е насрочено за 17 декември 2008 г.

По-долу е представена информация за придобитите имоти и за тези в процес на придобиване, както и за имотите, които Съветът на директорите е предложил на Общото събрание на акционерите да вземе решение за закупуването им.

Върху придобитите от Дружеството недвижими имоти, както и върху тези, които са в процес на придобиване, няма учредени каквито и да било вещни тежести.

4.1. Вид на придобитите и придобиваните недвижими имоти

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

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

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

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	2161 кв.м. сграда 2472 кв.м. терен	Производствен и складов обект	Собственост на Дружеството
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4729.19 кв.м. сграда 5400 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
3	Гр. София бул. „Цариградско шосе” № 139	4700 кв.м. – сграда стар корпус 2873.2 кв.м. – сграда нов корпус 2200 кв.м.- терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството е само старият корпус на сградата. Новият корпус и парцелът са собственост на кооперация „Панда” и са в процес на придобиване (съгласно взето решение от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г.)
4	Гр. София бул. „Джеймс Баучер” № 51	1336 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

5	Гр. София бул. „Цариградско шосе”	290 кв.м.	Парцел	Собственост на кооперация „Панда”. Имотът е в процес на придобиване (съгласно взето решение от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г.)
6	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	3957.92 кв.м. 2269 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
7	Гр. Благоевград бул. „Кирил и Методий” № 5	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
8	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
9	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	48.45 кв.м.	Магазини	Собственост на Дружеството
10	Гр. Варна ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	191.55 кв.м.	Магазин	Собственост на кооперация „Панда”. Предложение за закупуване, което следва да бъде одобрено от Общото събрание на акционерите на насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание
11	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 667 кв.м..	Търговски комплекс тип Mall	Собственост на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД. Предложение за закупуване, което следва да бъде одобрено от Общото събрание на акционерите на насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**4.3. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ И ПРИДОБИВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

1. Имотът, описан под т.1 по-горе, находящ се в град Сливен, кв. „Промислена зона” е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Имотът е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции.

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

3. Имотът, описан под т.3 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представлява търговско-административен център, чиито стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ, а новият корпус е в процес на извършване на довършителни работи и се очаква да бъде въведен в експлоатация до края на 2008 г. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м. Третият и част от четвъртият етажи от сградата се използват за офисни нужди. В сградата има също така кафе и конферентен център с 2 (две) зали. Новият корпус предвижда: офиси, складова и търговска част и заведения за хранене.

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

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

6. Имотът, описан под т.6 по-горе, находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 е част от Търговски център с наименование „Аркадия”, който е въведен в експлоатация и функционира като тип Mall с магазини, офиси, в т.ч. банков офис, фитнес център, кафе.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Имотът в град Сливен, описан в подточка I по-горе, не е в експлоатация към датата на този Регистрационен документ и за въвеждането му в такава ще е необходимо извършването на ремонтни дейности и подобрения. Дружеството планува да реновира и обнови имота като превърне същия в модерен цех за производство и търговия с мебели и да го отдаде под наем на наемател, осъществяващ такава дейност. За целта е сключен договор с архитект за изработката на проект за преустройство и ремонт на сградата. По предварителни изчисления на Дружеството, очакваните допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането в експлоатация на имота ще бъдат в размер на около 600 000 (шестстотин хиляди) лева, като конкретните ремонтни дейности и подобрения ще бъдат извършени в съответствие с изработения и одобрен от Дружеството проект и с евентуални допълнителни изисквания на наемателя.

Към датата на този Регистрационен документ, имотът не е отдаден под наем и в него не са извършвани ремонтни дейности и подобрения.

Другите имоти, които Дружеството е придобило или ще придобие съгласно съответното решение на Общото събрание на акционерите, са завършени и функциониращи към датата на този Регистрационен документ и Дружеството не е извършвало и не планира да извършва ремонти и подобрения в тях.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И В ПРОЦЕС НА ПРИДОБИВАНЕ

Придобитите и придобиваните от Дружеството имоти са отдадени под наем както следва:

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град Сливен кв. „Промислена зона”	0	Дружеството планува да отдаде имота под наем на „Арис Фърничър Груп” АД и тъй като сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, Съветът на директорите е предложил на ОСА да гласува сключването на такъв договор за наем – този въпрос е включен като точка от дневния ред за насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание на Общо събрание на акционерите.
2	Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Юнайтед Стейшънъри груп” АД 3. „Бисс Адвъртайзинг” ООД 4. „Транс Ко” ЕООД 5. „Пи Ар Ем” ООД
3	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139	100	1. Кооперация „Панда” – стар корпус и част от нов корпус 2. „София Класик Кетъринг” ООД – стар корпус 3. „И Ай Джей” ООД – нов корпус - тъй сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, Съветът на директорите е предложил на Общото събрание на акционерите да гласува сключването на такъв договор за наем – този въпрос е включен като точка от дневния ред за насроченото за 17

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

			декември 2008 г. извънредно заседание на Общо събрание на акционерите.
4	Град София бул. „Джеймс Баучер“ № 51	100	Кооперация „Панда“
5	Град София бул. „Цариградско шосе“	100	Имотът се използва от собственика кооперация „Панда
6	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург“ № 48	100	1. Кооперация „Панда“ 2. „Централна кооперативна банка“ АД 3. „Хоумдизайн Център“ ЕООД 4. „Орак Инженеринг“ ЕООД 5. „Абсолют Фешън“ ООД 6. „Вип Офис Сервиз“ ЕООД 7. „Диуеър“ ЕООД 8. „Цетодела – Г“ ЕООД 9. „Аркадия – Биляна Пеева“ ЕТ 10. „Арис Фърничър Груп“ АД
7	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий“ № 5	100	„Стендек“ ООД
8	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	100	„Панда Пен“ ООД
9	КК „Слънчев бряг“	100	„Наталия Комерс“ ЕООД
10	Град Варна ТЦ „Ян Палях“	100	Имотът е отдаден под наем от сегашния собственик Кооперация „Панда“ на „ДМВ - София“ ООД
11	Ловеч „Ловеч Сити Център“	67	Отделните самостоятелно обособени обекти от имота са отдадени под наем от сегашния собственик „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД на:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

			1. „Пикадили” ЕАД – „Пикадили” 2. „Кейбълтел” ЕАД – „Кейбълтел” 3. „Никром Мебел” АД – „Никром Мебел” 4. „К енд К Електроникс” ЕООД – „ТехноМаркет” 5. „Хенди Тел” ЕООД – Хенди 6. „Карис Груп” ЕООД – „Office 1 Superstore” 7. „Кимимпекс ТЛ” ООД – „2 ВЕ” 8. „Пингвините” ООД – „Пингвините” 9. „Нора” АД – „Zet Fashion” 10. „Златна Мания” ЕООД – „Тетро Casual” 11. „Акцент” ЕООД – „Акцент” 12. „Ивенти” ООД – „Iventi” 13. ЕТ „Валки-Валери Красимиров” – „Rause Jeans” 14. „Арт 93” ООД – „Арт 93” 15. „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” 16. „Вестио” ЕООД – „Coralia” 17. „Брейв Гайс” ООД – „Mados Jeans” 18. „Ес Си Ес Франчайз” АД – „Санита” 19. ЕТ „Борислав Цветков” – „Teodor” 20. „Реин” ООД – „Refan” 21. „Джуниър 1998” ООД – „Fuji” 22. ЕТ „Вал - В.Иванова” – „Фамилията” 23. „Романтик Гифтс” ЕООД – „C'ART” 24. ЕТ "Н. Петкова" - "ДИНО" 25. „Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” 26. ЕТ „Стандарт 2004 – Н.Нешева” 27. ЕТ „Форест Г-Х. Стоянов”
--	--	--	--

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Данните в таблицата от точка 10 и точка 11, са получени от настоящите собственици на имотите – кооперация „Панда” и „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД.

По отношение на имотите в процес на придобиване, Дружеството възнамерява да запази сегашното им предназначение и заетостта им, като сключи договори за наем с всеки един от настоящите наематели, подробно описани в таблицата, в това число и със сегашните собственици на имотите, както и възнамерява да търси наематели за незаетите обекти, в частност тези в „Ловеч Сити Център”, ако Общото събрание на акционерите вземе решение за закупуването на този недвижим имот.

С лицата - наематели, които попадат в приложното поле на член от 114 ЗППЦК (подробно описани по-долу в раздел VII, точка 5), Общото събрание на акционерите на своето редовно годишно заседание, провело се на 25 април 2008 г. взе решение и овласти Съвета на директорите на Дружество да сключи договори за наем, като определя наемната цена в рамките на пазарните параметри, дадени от лицензирани експерт-оценители.

По отношение на лицата наематели – „Арис Фърничър Груп” АД и „И Ай Джей” ООД, които също попадат в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, Съветът на директорите е предложил на Общото събрание на акционерите да вземе решение за одобрение на такива сделки, на насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание.

4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Придобитите и придобиваните недвижими имоти са застраховани в “Дженерали Застраховане” АД, както следва:

Имот №	Адрес	Покрити рискове (за всеки един от имотите)
1	Сливен кв. „Промислена зона”	A1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар; A2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития;
2	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	B1 – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд;
3	София бул. „Цариградско шосе” № 139	увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед; B1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия; B3 – Земетресение;
4	София бул. „Джеймс Баучер” № 51	B5 – Измокряне в резултат на авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените в тях уреди, както и в резултат
5	София	на авария на спринклерни/ пожарогасителни инсталации;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	бул. „Цариградско шосе”	Б6- Увреждане на имущество от удар от транспортно средство или в резултат на товаро –разтоварни машини, както и вреди от удар от животно; В1 – Вандализъм/ злоумишлени действия на трети лица/,в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж; В2 – Счупване на стъкла и витрини, рекламни надписи и табели;
6	Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	
7	Благоевград бул. „Св. Св. Кирил и Методий” № 5	
8	Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	
9	КК „Слънчев бряг”	
10	Варна ТЦ „Ян Палах”	
11	Ловеч „Ловеч Сити Център”	По данни на сегашните собственици на тези недвижими имоти, същите са застраховани в “Дженерали Застраховане” АД за гореописаните застархователни рискове

4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

На основание член 19 от ЗДСИЦ, преди да закупи имота в град Сливен, 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., като основните данни от доклада на оценителите са, както следва:

Дата, на която е извършен огледа: 17 март 2008 г.

Необходими за целите на оценката данни: местоположение на имота – на ниво град, непосредствено местоположение и инженерна инфраструктура, състояние, квадратура, строително изпълнение и правен статут.

Методи на оценката: Метод на вещната стойност (метод на разходите), метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност.

Оценка по метода на вещната стойност: 259 400 (двеста петдесети девет хиляди и четиристотин) лв.

Оценка по метода на приходната стойност: 292 500 (двеста деветдесет и две хиляди и петстотин) лв.

Оценка по метода на сравнителната стойност: 352 000 (триста петдесет и две хиляди) лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност (при съотношение между гореизброените методи 1:2:7): 330 800 (триста и тридесет хиляди и осемстотин) лв.

Оценките на имотите, за които Общото събрание на акционерите взе решение за покупка на своето редовно годишно заседание от 25 април 2008 г. и които в

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

последствие бяха закупени от Дружеството (с изключение на терените в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 и сградата – нов корпус, които предстоят да бъдат закупени), са извършени от същия оценител - „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., както следва:

Имот №	Дата на оглед /оценка	Необходими за целите на оценката данни	Методи на оценката	Оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС) получена при съотношение между методите на оценка 3:7
2 София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков” № 12	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	1 800 000
3 София Бул. „Цариградско шосе” № 139	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	земя - 366 300 сграда стар корпус - 2587000 сграда нов корпус - 1806000
4 София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	предаване на доклада 30.01.2008 г.	експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	стойност (сравнителни продажби)	
5 София Бул. „Цариградско шосе”	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	63 800
6 Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	земя - 262 000 сграда - 2 110 000
7 Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	право на строеж - 88 600 сграда – 484 000
8 Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфрастр.; площ, годна на въвеждане в	1. вещната стойност (метод на разходите) 2.	право на строеж - 75 000 сграда – 450 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	Дата на предаване на доклада 30.01.2008 г	на експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	сравнителната стойност (сравнителни продажби)	
9 КК Слънчев бряг	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г. Дата на предаване на доклада 30.01.2008 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. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	магазин – 100 000 магазин – 111 000

Оценката на имотите в град Варна и в град Ловеч, за които е отправено предложение до Общото събрание на акционерите за вземане на решение за покупката им, също са оценени от „Омега Д“ ЕООД, както следва:

Имотът в град Варна:

Дата, на която е извършен огледа: 15 септември 2008 г.

Необходими за целите на оценката данни: местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и транспортна достъпност, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут.

Методи на оценката: Метод на вещната стойност (метод на разходите), метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност.

Оценка по метода на вещната стойност: 323 300 (триста двадесет и три хиляди) лв.

Оценка по метода на приходната стойност: 429 100 (четирисотин двадесет и девет хиляди сто) лв.

Оценка по метода на сравнителната стойност: 524 500 (петстотин двадесет и четири хиляди и петстотин) лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност (при съотношение между гореизброените методи 1:2:7): 485 300 (четирисотин осемдесет и пет хиляди и триста) лв.

Имотът в гр. Ловеч:

Дата, на която е извършен огледа: 15 септември 2008 г.

Необходими за целите на оценката данни: местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и инфраструктура, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Методи на оценката: Метод на вещната стойност (метод на разходите), метод на приходната стойност и метод на сравнителната стойност.

Оценка по метода на вещната стойност: 8 108 000 (осем милиона сто и осем хиляди) лв.

Оценка по метода на приходната стойност: 9 982 000 (девет милиона деветстотин осемдесет и две хиляди) лв.

Оценка по метода на сравнителната стойност: 9 780 000 (девет милиона седемстотин и осемдесет хиляди) лв.

Оценка на справедливата пазарна стойност (при съотношение между гореизброените методи 1:2:7): 9 653 200 (девет милиона шестстотин петдесет и три хиляди и двеста) лв.

4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

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

Местонахождение на придобивания имот	Вид на придобивания имот	РЗП на придобивания (оценявания) имот м ²	Пазарно свидетелство 1 (на база реално сключена сделка)				Пазарно свидетелство 2 (на база реално сключена сделка)			
			Вид	РЗП м ²	Пазар. стойност на имота - лв.	Лева на м ²	Вид етажност бр.	РЗП м ²	Пазар. стойност на имота - лв.	Лева на м ²
1	2	3	4	5	6	6а	7	8	9	9а
СОФИЯ Ж.К. ДРУЖБА 1	Магазини офиси, складове	4729.19	Склад за търг. на едро	865	560 000	647.40	Офиси, склад. - 1 ет.	435	195800	450
София, бул.	Земя, УПИ	2220	УПИ- застр.		515000	150.15	УПИ- 840 м ²		84 000	100

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Цариградско шосе			3430	-				-		
	Магазини, офиси, складове	4 700 – стар корпус	Магазин 2 ет.	660	530 000	803.03	Склад магазин	1 420	850000	599
София, Р-н Лозенец бул. Дж.Баучър	Магазин, офис, склад	1 336	Магазин	755	980000	1298.01	Магазин	1 500	2 100 000	1400
Пловдив, ж.к. Тракия	Земя, УПИ	2 269.00	УПИ – 1300 м ²		162 500	125.00	ПИ – 2 320 м ²	-	220 000	95
	Магазини, офиси, Складове	3 957.92	Склад	830	540 000	650.60	Склад и магазин	213	123500	580
Благоевград, бул. “Св. Кирил и Методий”	Магазин, офис, складове	564	Склад магазин	180	173000	961.11	Магазин	355	480000	1352
Стара Загора Запад	Магазин, склад	507.36	Магазин	430	430000	1000.00	Магазин	236	260000	1102
К.К. Слънчев бряг” общ. Несебър	Магазин	23,35	Магазин	45	260 000	5777.78	Магазин	63	327000	5190
Варна, бул. „Ян Палах”	Магазин	191,55	Магазин	576	1800 000	3125.00	Магазин	240	610 000	2542
Ловеч – Сити Център Ловеч, ул. Търговска	Търговски комплекс	6667	Магазин	4500	7041000	1564.67	Магазин	1243	1448000	1164.92

4.9. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Имотът в град Сливен е придобит от Дружеството за общата сума от 306 600 (триста и шест хиляди и шестстотин) лева, без включен ДДС.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Имотите, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, за чието закупуване Общото събрание на акционерите взе решение на своето редовно годишно заседание от 25 април 2008 г., са и ще бъдат придобити по цена, равна на оценката на справедливата пазарна стойност съгласно сумите, посочени в таблицата.

В мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК относно покупката на недвижимите имоти в град Варна и град Ловеч, Съветът на директорите е предложил на Общото събрание на акционерите на извънредното заседание, свикано за 17 декември 2008 г., имотът в град Варна да бъде закупен за сумата от 485 300 (четирисотин осемдесет и пет хиляди и триста) лева, а имотът в град Ловеч – за сумата от 9 400 000 (девет милиона и четирисотин хиляди) лева.

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

Към 31 октомври, Дружеството има просрочени неплатени наеми на стойност 76 923 лв. (седемдесет и шест хиляди деветстотин двадесет и три) лева. Делът на неплатените наеми от общо всички отдадени под наем имоти е 13,5 % (тринадесет цяло и пет десети процента). Просрочените наеми са с падеж за плащане 20 октомври 2008 г. и забавата може да се приеме за оперативна такава.

Към дата на този Регистрационен документ, собствениците на имотите, които предстоят да бъдат закупени, съобразно съответното решение на Общото събрание на акционерите (в град София – бул. „Цариградско шосе”, град Варна и град Ловеч), са декларирали, че няма съществени забавяния в събирането на месечните наеми, а при някои от наемателите има авансово предплатени наеми за бъдещи периоди.

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

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

Дружеството финансира и ще финансира придобиването на другите имоти, описани в точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, със свои свободни средства, формирани от неговия капитал (приключилото в средата на август месец тази година първо /след първоначалното задължително/ увеличение на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди/ лева), както и със средствата от настоящото увеличение на капитала и бъдещи увеличения на капитала и/или заемни средства в рамките на ограниченията, описани в точка 2.1. по-горе в този Регистрационен документ. Дружеството е договорило, в съответствие с решението, взето от Общото събрание на акционерите на редовното



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

годишно заседание от 25 април 2008 г., с кооперация „Панда” и „Панда Ко” АД – продавачи на вече придобитите и в процес на придобиване недвижими имоти, тяхното заплащане да стане разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като в случай, че цената на съответният имот бъде заплатена до 6 (шест) месеца от покупката - лихва не се дължи, а след изтичането на този период - се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента) върху незаплатената част от сумата. Дружеството е постигнало предварителна договорка с продавачите кооперация „Панда” и „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” АД – собственици на имотите в град Варна и град Ловеч, чието закупуване предстои да бъде обсъдено на извънредното заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 17 декември 2008 г., за постигането на същите условия и при покупката на тези имоти, както и е постигнало договорка, дължимият данък добавена стойност за покупките да бъде платен в срок до 45 (четиридесет и пет) дни, считано от датата на съответния договор за покупка, които условия са отразени в мотивирания доклад на Съвета на директорите, изготвен на основание член 114а, ал.1 от ЗППЦК – част от материалите към точките от дневния ред на това извънредно заседание.

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**6. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

В ДОПЪЛНЕНИЕ ДЪРЖИМ ДА ПОСОЧИМ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОТНОСНО ОЧАКВАНИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДЕМОГРАФСКИ ДАННИ И ДОХОДНОСТ СЕ ОТНАСЯТ ДО БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ. ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, СВЪРЗАНИ С ПОДОБНИ СЪБИТИЯ МОГАТ И ДА НЕ СЕ СЪСТОЯТ. ТВЪРДЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ МОГАТ ДА БЪДАТ РАЗПОЗНАТИ ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТЯХ ДУМИ И ИЗРАЗИ КАТО "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. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ ПОРАДИ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

ПО ДОЛУ СА РАЗГЛЕДАНИ РИСКОВЕТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ, КАКТО И Е ОПИСАНО ВЛИЯНИЕТО НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА И ОТРАЖЕНИЕТО Й ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА НА ПАЗАРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТТА СИ, КАКТО И СПОСОБНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ДА ВЪЗДЕЙСТВА ЗА МИНИМИЗИРАНЕ НА ПОСОЧЕНИТЕ РИСКОВЕ, В ТОВА ЧИСЛО. И СПОСОБНОСТТА МУ ДА ИЗПЪЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ОСОБЕНО В УСЛОВИЯТА НА НАСТЪПВАЩАТА ГЛОБАЛНА ФИНАСОВА КРИЗА.

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

Б) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО. АКО ДРУЖЕСТВОТО ПРИДОБИЕ ПАРЦЕЛИ ИЛИ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТО НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО ЩЕ НАМАЛИ ДОХОДНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ЩЕ СЕ ОТРАЗИ НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.

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

Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРА ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ НА ИМОТИТЕ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ БИ ИМАЛА ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ СПАДА ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ОСВЕН ТОВА, ПРИ ПРЕДСРОЧНО ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕ, ОБИКНОВЕНО СЕ НАЛАГА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ ПО ОСВЕЖАВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕТО С ОГЛЕД НА ПРИВЛИЧАНЕ НА НОВИ НАЕМАТЕЛИ. В ДОПЪЛНЕНИЕ, АКО ДРУЖЕСТВОТО Е ПОЛЗВАЛО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ, ТО БИ МОГЛО ДА СРЕЩНЕ ТРУДНОСТИ ПРИ ОБСЛУЖВАНЕТО МУ.

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ФИНАНСИРАНЕ БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕГАТИВНО НА ПАРИЧНИЯ ПОТОК И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ В СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО 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.6.1. ПО-ГОРЕ.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА. ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ ЕДИН ОТ ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ ЗА НАРАСТВАНЕТО НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ БЕШЕ СТАБИЛНИЯ 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 СИЛНО РЕГУЛИРАНА НА МЕСТНО И НАЦИОНАЛНО НИВО. ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ 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.

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

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

- ПРЕДЛАГАНЕТО НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ;
- ТЕМПЪТ НА ИНФЛАЦИЯ,
- ПО-СКЪПОТО ФИНАНСИРАНЕ;
- ЗАВИШЕНАТА ВЗИСКАТЕЛНОСТ НА БАНКИТЕ КЪМ КРЕДИТОСПОСОБНОСТТА НА КЛИЕНТИТЕ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

СЪЩЕВРЕМЕННО, ОБАЧЕ, МАКАР И В УСЛОВИЯ НА ФИНАНСОВА КРИЗА, СЕ ОТЧИТА, ЧЕ СЪЩЕСТВУВА ПОТРЕБНОСТ ОТ ОЩЕ ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, КАКТО В СТОЛИЦАТА, ТАКА И В ДРУГИ ГРАДОВЕ. ТОВА ПРОМЕНИ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

РЕАЛИИТЕ НА ПАЗАРА. НА ЛИЦЕ Е ТЕНДЕНЦИЯ КЪМ РАЗШИРЯВАНЕ НА ГЕОГРАФИЯТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, КОЕТО ПРИВЛИЧА КУПУВАЧИТЕ И НАЕМАТЕЛИТЕ С ВЪЗМОЖНОСТТА ДА ВЛЯЗАТ НА НЯКОЛКО ЛОКАЦИИ ЕДНОВРЕМЕННО. СПОРЕД СПЕЦИАЛИСТИТЕ ТОВА, ОТ СВОЯ СТРАНА, ОЗНАЧАВА, ЧЕ ПРОЕКТИТЕ С ДОБРИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ФОРМАТИ ЩЕ ЗАПАЗЯТ СВОЯТА АТКРАКТИВНОСТ И КРИЗАТА НЯМА ДА ОКАЖЕ СЪЩЕСТВЕНО НЕГАТИВНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ТЯХНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ. СЛЕДВА ДА СЕ ПРЕДПОЛОЖИ, ЧЕ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО НА СОБСТВЕНИТЕ СВОБОДНИ ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА – ХАРАКТЕРНА ПОРЯВА НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА, ТЪРСЕНЕТО ЩЕ СЕ ИЗРАЗИ В ПОСОКА НАЕМАНЕ НА ИМОТИ, А НЕ НА ТЯХНОТО ЗАКУПУВАНЕ. ТОВА ОТ СВОЯ СТРАНА ЩЕ ПОЗВОЛИ ЗАДЪРЖАНЕ НА ЗАЕТОСТТА НА ИМОТИТЕ, АКО НЕ ДОВЕДЕ И ДО ПО-ВИСОКИ НАЕМНИ НИВА.

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

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

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

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

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

НА СЛЕДВАЩО МЯСТО Е ФАКТОРЪТ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО НЕ ПЛАНУВА ПРОДАЖБАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ НЕГО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, А



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ТЯХНОТО ЕКСПЛОАТИРАНЕ ЧРЕЗ ОТДАВАНЕТО ИМ ПОД НАЕМ, КОЕТО В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА СЧИТА, ЧЕ ГАРАНТИРА В ГОЛЯМА СТЕПЕН ВЪЗМОЖНОСТТА МУ ДА ИЗПЪЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ КЪМ СВОИТЕ АКЦИОНЕРИ И ДА ЗАЩИТИ ТЕХНИТЕ ИНТЕРЕСИ.

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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

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

Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС

Република България, град София, район „Искър“, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12

телефон: (02) 94 27 524, факс: (02) 94 27 525

електронен адрес: office@prcbg.com

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1.6. Данни за търгови предложения

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

1.7. Лиценз

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

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

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е закупило общо осем недвижими имота (в градовете: София, Пловдив, Стара Загора, Благоевград, Сливен и к.к. Слънчев Бряг), за общата сума от 10 117 821 (десет милиона сто и седемнадесет хиляди осемстотин и двадесет и един) лева, без включен ДДС и разходи по прехвърлянето.

Имотите в град Сливен и в к.к. Слънчев Бряг са изцяло изплатени, а цената за останалите придобити от Дружеството недвижими имоти е дължима, съгласно постигнатите с продавачите на имотите договорености (предварително одобрени от Общото събрание на акционерите на проведеното на 25 април 2008 г. редовно годишно заседание), разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като в случай, че цената на съответният имот бъде заплатена до 6 (шест) месеца от покупката - лихва не се дължи, а след изтичането на този период - се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента) върху незаплатената част от сумата.

Към дата на този Регистрационен документ, незаплатената част от цената за придобитите имоти, възлиза на общата сума от 9 587 600 (девет милиона петстотин осемдесет и седем и шестстотин цяло) лева, както следва:

Имот №	Цена на придобиване (в лева без ДДС)	Незаплатена цена (в лева без ДДС)
София, ул. „Илия Бешков” № 12	1 800 000	1 800 000



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СОФИЯ, БУЛ. „ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ” № 139 - СГРАДА СТАР КОРПУС	2 587 000	2 587 000
СОФИЯ, БУЛ. „ДЖЕЙМС БАУЧЕР” № 51	1 731 000	1 731 000
ПЛОВДИВ, БУЛ. „САНКТ ПЕТЕРБУРГ” № 48	2 372 000	2 372 000
БЛАГОЕВГРАД, БУЛ. „СВ.СВ. КИРИЛ И МЕТОДИЙ” № 5	572 000	572 600
СТАРА ЗАГОРА, БУЛ. „ЦАР СИМЕОН” № 45	525 000	525 000

Дружеството планира да придобие другите недвижими имот, описани подробно в Раздел II, точка 4, по-горе в този Регистрационен документ, за които има взето решение от Общото събрание на акционерите от редовното му годишно заседание, проведено се на 25 април 2008 г., до края на 2008 г.

Закупуването на недвижимите имоти в град Варна и в град Ловеч зависи от решението, което Общото събрание на акционерите ще вземе на извънредното заседание, насрочено за 17 декември 2008 г. В случай, че Общото събрание на акционерите одобри сделките, тези имоти също могат да бъдат закупени до края на 2008 г.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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

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

3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

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

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

Дейността на Дружеството е зависима от лиценза му да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ). Като ДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент минимум 90 % (деветдесет на сто) от печалбата за разпределение, определена съгласно член 10, ал.3 на ЗДСИЦ, и е освободено от корпоративен данък. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

по предвидения в закона ред, то за същото, на основание чл.16, ал.3 от ЗДСИЦ ще бъде открита процедура по ликвидация.

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

3.4. ДАНИИ 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). Имотите, които Дружеството планува да закупи до края на 2008 г., с оглед взетото решение от Общото събрание на акционерите на редовното му годишно заседание от 25 април 2008 г. и с оглед предстоящото извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 17 декември 2008 г., също са с търговско и административно предназначение.

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

Основните конкурентни предимства, на които Дружеството залага са:

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

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

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ЧАСТ**

Дружеството не е част от икономическа група.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

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

Придобитите от Дружеството недвижими имоти не са обременени с каквито и да било вещни тежести.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА
1.1. Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е придобило недвижимите имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ и има взето решение от Общото събрание на акционерите, както и предложение от Съвета на директорите до Общото събрание на акционерите за закупуване на други недвижими имоти, всички подробно описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

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

1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г. Преди тази дата, Дружеството не е реализирало приходи от дейността си и поради тази причина, не може да бъде дадена информация за съществени изменения в приходите от основната дейност.

Средно месечните приходи на Дружеството от отдаваните под наем собствени недвижими имоти са в размер на 164 628 (сто шестдесет и четири хиляди шестстотин двадесет и осем) лева, без ДДС, разпределени по обекти както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ/МЕСЕЦ
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	37 965.73
Гр. Стара Загора	4 961.55
Гр. Благоевград	5 515.44
К.К. Слънчев Бряг	1 935.76
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	25 081.56
Гр. София, бул. Цариградско шосе	47 340.87
Гр. София, ж.к. Дружба	41 826.60
ОБЩО	164 627.51

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

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

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ****(а) Вътрешни източници на ликвидност**

Вътрешните източници на ликвидност на Дружеството са:

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

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

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

2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Съгласно приложения отчет за паричните потоци на Дружеството към 30 септември 2008 г, основният източник на парични средства през второто и третото тримесечие на 2008 г. са постъпленията от:

- първото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева;
- наеми в размер на 302 000 (триста и две хиляди) лева;
- лихви от банкови депозити в размер на 25 000 (двадесет и пет хиляди) лева.

Паричните плащания за второто и третото тримесечие на 2008 г. са в размер на 1 252 000 (един милион двеста петдесет и две хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

Към 31 март 2008 г. (първо тримесечие), основният източник на парични средства на Дружеството са постъпленията от продажба на права при задължителното първоначално увеличение на Дружеството в размер на 449 000 (четиристотин четиридесет и девет хиляди) лева. Освен това, за същия период, Дружеството е реализирало и парични постъпления то лихви в размер на 9 000 (девет хиляди) лева. Паричните плащания за първото тримесечие на 2008 г., са в размер на 40 000 (четиридесет хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и персонал.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството не е използвало заеми.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството не ползва финансови инструменти.

2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството няма ангажменти за капиталови разходи, освен разходите за закупуването на недвижимите имоти, съгласно съответните решения на Общото събрание на акционерите.

3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

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

През последните пет години пазарът на недвижими имоти в България се очерта като един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Приемането на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формираха положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната и в частност към сектора на недвижимите имоти се обуслови и от постигнатата макроикономическа стабилност и поддържането на дългосрочен ръст на брутния вътрешен продукт (БВП), ниска инфлация, доверие в паричната система на страната. През 2007 г. чуждестранните инвестиции в недвижими имоти представляваха 37.8 % от всички преки чуждестранни инвестиции привлечени от България, а заедно с инвестициите в сектора на строителството – 50.2 % (източник: БНБ).

В допълнение, нарастна на вътрешното търсене на недвижими имоти, като основни фактори за това са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Например,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

лихвените нива по ипотечните кредити се понижиха от 10 %- 12 % през 2004 г. до 8.0 % - 8.5 % през 2007 г. (източник: БНБ).

Комбинацията от изброените по-горе фактори доведе до продължителна възходяща тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, което направи инвестирането в такъв вид активи привлекателно и доходно. В следващите секции представяме по-подробно описание на наблюдаваните тенденции по сектори на пазара на недвижими имоти, като доколкото по-голяма част от данните са до края на 2007 г., може да се твърди, че получаваната от Дружеството пазарна информация потвърждава, че същите тенденции се запазват и до края на третото тримесечие на 2008 г.

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място, трябва да се поставят нарасналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Само през 2007 г. ипотечните кредити нараснаха с 67.4 % до 5.9 милиарда лева (източник: БНБ). Не на последно място, следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стана член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколkokратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2 - 3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове. Ръстът на цените на жилищата се ускори допълнително през 2007 г. до 34.6 % спрямо 2006 г. (източник: НСИ, IntelliNews).

2007 г. донесе на пазара на жилища и първите по-видни резултати на стартиралото още през миналата година сегментиране. Сред офертите, особено за апартаменти ново строителство, вече ясно се открояват разликите между различните категории жилища, както като качество, така и като цена. Тенденцията е високото качество да предлага всевъзможни удобства - обзавеждане, грижа за сигурността на собствениците, охрана и поддръжка на сградата и т.н.

Според данните на Националния статистически институт („НСИ“) бумът в строителството на жилища продължава, но реалното ново предлагане все още изостава. На пазара са не само завършени сгради, а и такива в различен етап на реализация, включително само проекти с разрешения за строеж и купувачите могат да избират повече измежду местоположения и планове, отколкото от нови готови имоти, в които да се нанесат. Общата площ на жилищните сгради, чието строителство е одобрено миналата година, е 7.94 милиона кв.м. То се увеличава с 19.4 % спрямо 2006 г. (източник: НСИ, IntelliNews)

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем. Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка с цел препродажба.

Офис площи

През последните години в град София и по-големите градове, започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании - наематели. Наблюдава се и тенденцията 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 растящите 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 като че ли остана малко в сянка. Вече изградените съвременни площи в по-голямата си част са усвоени от пазара, а новоизграждащите се чувствително изостават спрямо динамиката на останалите сегменти на недвижимата собственост. Всичко това води до ръст на цените на наемите във вече готовите сгради. В следствие на това, през 2007 г. офис площите отново привлякоха интереса на инвеститорите. През периода беше обявено започването на няколко големи проекта.

Наемите за клас А офиси са в цикъл на повишение, след като държаха стабилни средни нива в годините от 2002 г. досега. Причината е в изоставането на предлагането спрямо необичайно високата реализация на съществуващите офис площи в последните две години, в резултат на което незаетостта се сви до едноцифрени нива. През 2007 г, месечните наеми на офиси клас А и Б в град София се увеличиха и бяха в интервала 12 евро – 26 евро на кв.м. на месец и 8-16 евро на кв.м. на месец съответно. (източник: IntelliNews).

Предлагането на качествени офиси от клас А и Б в град София през миналата година е нараснало със 151 хил. кв.м., достигайки до 704 хил. кв.м. Ръстът на годишна база е 27 %. Най-значително е нараснало предлагането в предградията на столицата. Според доклад на Colliers International, цитиран от IntelliNews, бурния растеж ще продължи предвид факта, че около 590 хил. кв.м. офиси са в строеж.

Доходността от офис сградите намалява през миналата година и в момента се движи между 7.2 % и 9 % при 9.5 % и 10 % година по-рано. (източник: Colliers International, IntelliNews).

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2006 г., така и през 2007 г.,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, което се подхранва от растящите разполагаеми доходи и нарастването на кредитирането, като има недостиг на големи магазини в град София. Тази тенденция се потвърждава и от действията на големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели и от факта, че България е страната от централна и източна Европа с най-нисък показател за търговски площи на човек от населението. (източник: IntelliNews).

Според анализаторите на пазара се очаква смяната на собствениците да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10 евро/кв.м. - 32 евро/кв.м. В град София най-високите нива достигат 100 евро/кв.м. - 125 евро/кв.м. месечно. Между 30 евро/кв.м. - 60 евро/кв.м. обаче е месечният наем в единия от търговските центрове в град София – „МОЛ София”. Средните нива в столицата са 12 евро/кв.м. - 25 евро/кв.м. Цените в градовете Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София. (Източник: www.imot.bg, IntelliNews)

Ръстът на наемите на търговски площи през последната година е между 10 % и 15 %. Наемите на магазини в централната градска част на град София са между 35 евро/кв.м. и 55 евро/кв.м. Извън центъра, максималните цени са с почти 50 % по – ниски и варират от 10 евро/кв.м. до 25 евро/кв.м. На бул. „Витоша”, който се нарежда сред трийсетте най – скъпи улици в света, наемите достигат и до 130 евро/кв.м. (Източник: www.imot.bg, IntelliNews).

В перспектива очакванията са, че подобно на други сегменти на пазара на недвижими имоти, доходността на инвестициите в търговски площи ще намалее в следващите 2 - 3 години успоредно с нарастването на предлагането. Стартиралите проекти са значителни по обем и очакванията са, че през 2010 г. търговските площи в България ще се удвоят, което ще понижи тяхната доходност от текущите 7 % - 10%. (източник: IntelliNews).

Индустриални имоти

Въпреки, че изостава от жилищния и офисния сегмент, развитието на пазара на индустриални и логистични имоти е също динамично. Няколко големи проекта стартираха наскоро, а няколко, в по-начална фаза бяха обявени. Пазарът е концентриран в град София, но градовете Пловдив и Варна също привличат вниманието на инвеститорите поради благоприятното им местоположение. Според доклад на Colliers International, цитиран от IntelliNews, към края на 2007 г. модерните индустриални площи в град София са приблизително 1 200 000 кв.м. Градовете Пловдив и Варна следват с 600 000 кв.м. и 300 000 кв.м. съответно. Очакванията са, че сегментът ще претърпи силно развитие през следващите няколко години, като към

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2010 г. индустриалните и логистичните площи ще се увеличат неколкостранно в резултат на търсенето свързано с високия икономически растеж на икономиката. През последните няколко години наемите се запазиха относително стабилни между 3.8 и 5.5 евро на кв.м. на месец за първокласни площи в зависимост от местоположението, инфраструктурата и други фактори. (източник: IntelliNews).

Следва да се отбележи, че финансовата криза, която започна в САЩ от месец август 2008 г. все още не се е отразила в промяна на тенденциите на българския пазар на недвижими имоти, който, както беше посочено и по-горе, до голяма степен зависи от банковото кредитиране и от притока на чуждестранни инвестиции в страната.

Според данните на БНБ ръстът на банковите кредити от началото на годината продължава да бъде много силен, като за периода 31 декември 2007 г. – 30 септември 2008 г. той е 29 %. Средният лихвен процент по кредитите за третото тримесечие на 2008 г. е 9.8 %, като остава сравнително постоянен спрямо предходните три тримесечия, когато той е бил 9.6 %. На пазара в момента обаче има признаци, че след фалита на Lehman Brothers в средата на септември 2008 г. се наблюдава известно затягане на кредитирането.

Според данните на БНБ се наблюдава спад от около 37 % в потока на преките чуждестранни инвестиции в перо „Операции с недвижими имоти, наемодателна дейност и бизнес услуги“ съответно за първото полугодие на 2008 г. спрямо първото полугодие на 2007 г.

В заключение следва да се отбележи, че въпреки ,че цените на недвижимите имоти от повечето сегменти на пазара в България остават сравнително стабилни, е възможно да настъпят негативни промени в тенденциите описани по-горе, които от своя страна да увеличат шансовете за настъпване на някои от рисковете, описани по-горе в настоящия проспект.

4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството планира да закупи недвижимите имотите, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, за които е взето или ще бъде взето решение от Общото събрание на акционерите и които все още не са закупени към датата на този Регистрационен документ до края на 2008 г. или в ечалото на 2009 година Тъй като тези имоти са завършени и функциониращи, Дружеството планира да запази тяхното предназначение и заетост, като подпише договори с досегашните наематели и ползватели на имотите, а за незаетите такива – да търси подходящи наематели.

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

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

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

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

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, което не може да надхвърля 0.1 % (нула цяло и една десета на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година за един член. На свое заседание от 20 август 2007 г., Общото събрание на Дружеството е взело решение считано от 2008 година членовете на Съвета на директорите да получават месечно възнаграждение в брутен размер на 250 (двеста и петдесет) лв., с право на допълнително 13 (тринадесето) възнаграждение в максимален размер до разликата между полученото през съответната година възнаграждение и уставно определеният максимален размер на възнаграждението за един член на Съвета на директорите, описано по-горе. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 (тринадесето) възнаграждение.

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

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството е изплатило на всеки един от членовете на Съвета на директорите сумата от 2 500 (две хиляди и петстотин) лева, представляваща общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2008 г. – октомври 2008 г., включително. На членовете на съвета на Директорите са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор - 2 500 (две хиляди и петстотин) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2008 г. – октомври 2008 г., включително;

2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор - 2 500 (две хиляди и петстотин) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2008 г. – октомври 2008 г., включително;



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор - 2 500 (две хиляди и петстотин) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2008 г. – октомври 2008 г., включително.

Към датата на този Регистрационен документ други плащания за възнаграждения не са извършвани.

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

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество

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

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

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

а) Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер до 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни на сто) 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 % (двадесет на сто) от печалбата на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 % (четири на сто) годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради.

в) Годишно възнаграждение в размер до 20 % (двадесет на сто) 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 % (четири на сто) от размера на договорената цена и

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

Конкретните размери на по-горните възнаграждения, в рамките на посочените максимални размери, се определят от Съвета на директорите на Дружеството, за което същият е овластен от Общото събрание на акционерите;

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.

5.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ

Възнаграждението на избрания регистриран одитор - „Одитконсулт - 99” ООД за 2008 г. е определено в размер на 1 800 (хиляда и осемстотин) лева, без ДДС.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
5.4. 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. Комисионна за съхранение на ценни книжа – за български държавни ценни книжа, акции и облигации – 0.035 %, минимум 750 (седемстотин и петдесет) лв. Комисионната се определя като процент на годишна база от среднопретеглените баланси на книгата, като ДЦК се взимат по номинална стойност, а акциите и корпоративните облигации – по пазарната им стойност към края на отчетния период.
2. Трансфер на български ценни книжа – за корпоративни облигации – 5 (пет) лв., за ДЦК – 10 (десет) лв.
3. Други такси и комисионни:
 - а) сметка за съхранение на ценни книжа – без комисионна
 - б) разплащателни сметки в лева и валута – без комисионна
 - в) депозитни сметки – без комисионна.

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

5.5. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2007 г. разходите на Дружеството са в размер на приблизително 6 000 (шест хиляди) лева, в това число разходи за съдебна регистрация (1 400 лева) и такса за издаване на лиценз на ДСИЦ и потвърждаване на проспект (4 200 лева) и са свързани с регистрацията на Дружеството и стартиралата процедура по задължително първоначално увеличение на капитала.

През 2008 г., до 30 септември 2008 г, разходите на Дружеството са около 183 000 (сто осемдесет и три хиляди) лева и са както следва:

Вид разход	Разходи към 30 септември 2008 г. стойност хил.лв
Разходи за материали	1
Разходи за външни услуги	66
Разходи за персонала	15
Други разходи за дейността	25
Финансови разходи	2
Разходи за амортизации	74

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

За недвижимия имот в град Сливен, Дружеството ще направи инвестиции за ремонтиране и подобрение на същия в зависимост от одобрения проект за реновиране и евентуалните допълнителни изисквания и конкретното задание на наемателя.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Очакваните допълнителни инвестиции са в размер на около 600 000 (шестстотин хиляди) лева.

За другите недвижими имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, които Дружеството е закупило или ще закупи, не се очаква да възникне необходимост от допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането им в експлоатация.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.

Г-н Алекси Попов е член на управителния съвет на кооперация „Панда”, като е сред учредителите на кооперацията. Г-н Алекси Попов е и управител на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД – дружество, което инвестира в недвижими имоти на територията на страната, в частност в гр. Ловеч.

2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.

Г-н Райчо Райчев е Председател на кооперация „Панда”, която е Мастер франчайзер за България, Македония, Босна и Хърватска на „Office 1 Superstores Internatioanal” Inc., САЩ и притежава правата за изграждане на магазини от веригата „Office 1 Superstore” в посочените държави. Г-н Райчо Райчев е сред основателите на кооперация „Панда”.

3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.

Г-жа Ема Бонева е член на управителния съвет на кооперация „Панда”, като също е сред учредителите на кооперацията. Г-жа Ема Бонева е и изпълнителен директор на дружеството „Билдинг Мениджмънт Партнерс” ЕАД, чиято основна дейност е изграждането, управлението и поддръжката на недвижими имоти.

4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 61 569 (шестдесет и една хиляди петстотин шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.52 % (десет цяло и петдесет и две стотни на сто) от капитала.

Г-н Тодор Рогачев е Изпълнителен директор на дружеството „Юнайтед стейшънри груп” АД, чиято основна дейност е търговия на едро с канцеларски и офис материали и консумативи и офис техника.

5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 36 936 (тридесет и шест хиляди деветстотин тридесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.31 % (шест цяло и тридесет и една стотни на сто) от капитала.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Г-н Константин Попов е управител на дружеството „Бисс Адвъртайзинг“ ООД, чиято основна дейност е в сферата на изработката на рекламни материали и сувенири, печати, визитки, бланки и др. подобни.

6. **Елка Николова Каменова Цанкова**, родена 1977 г., притежаваща 6 219 (шест хиляди двеста и деветнадесет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 1.06 % (едно цяло и шест стотни на сто) от капитала.

Г-жа Елка Каменова е икономист - финансист и управител на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД.

С изключение на акционерите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов, които са членове на Съвета на директорите на Дружеството и в това си качество имат управленски функции, останалите акционери не изпълняват функции, свързани с дейността на Дружеството.



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. Съветът на директорите се състои от три лица, включително един независим член.

В дружеството няма други назначени лица, включително и такива с ръководни функции, освен директора за връзки с инвеститорите – Нели Димова, или други членове на висше ръководство, освен членовете на Съвета на директорите.

Дружеството няма други административни или надзорни органи.

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

1.1. Райчо Георгиев Райчев

Бизнес адрес: гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12

Функции: Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

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

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

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, г-н Райчо Райчев е Председател на кооперация „Панда”, която е Мастер франчайзер за България на „Office 1 Superstores Internatioanal” Inc., САЩ и притежава правата за изграждане на магазини от веригата „Office 1 Superstore”. Г-н Райчо Райчев е сред основателите на кооперация „Панда”.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: магистър – инженер по електроника и информатика

Относим професионален опит: Под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени (включително ново строителство и реновиране) всички магазини от веригата „Office 1 Superstore” в България - общо над 150 магазина, като г-н Райчо Райчев е бил и е

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

консултант по намирането на подходящи обекти като местоположение в съответните градове и преустройството им във вид, подходящ за магазин от веригата „Office 1 Superstore“. Също така, под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени и четири нови търговско-административни комплекса в градовете София, Пловдив и Варна.

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

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

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

- Кооперация „Панда“, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет и Председател;
- „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

(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 28.12.2005 г. – 10.03.2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 121890606 – бивш управител в периода 15.11.2000 г. – 30.03.2004 г.
- „Гала Рос“ ООД (към датата на този Регистрационен документ влято в „Стендек“ ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131296630) – бивш управител в периода 06.02.2002 г. – 10.02.2006 г.

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

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

- Кооперация „Панда“, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 000885099 – член-кооператор - 26 % (двадесет и шест на сто) пряко участие;
- „Дриймс Консулт“ ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Офис прес” ЕООД, гр. София, ул. „Иван Вазов” № 12 ет.3, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 100 % (сто на сто) непряко участие
- „ДВМ-София” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие
- „ЕЙТ” ООД, гр. София, ул. „Триадица” № 5А, ЕИК 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тирдесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети 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
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – 40 % (четиридесет на сто) пряко участие, прекратено с Решение № 5 от 03 август 2006 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Билдинг мениджмънт партнерс“ ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл“ АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко“ АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.

- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.

- „Романтик гифтс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131377121 - чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение № 2 от 08 март 2006 г.

г) През последните пет години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н 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 или за което е започнала процедура по ликвидация;
- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

1.2. Алекси Младенов Попов

Бизнес адрес: гр. София, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12

Функции: член на Съвета на директорите.

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

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите на, г-н Алекси Попов е член на управителния съвет на кооперация „Панда“, като също е сред учредителите на кооперацията. Г-н Алекси Попов е и управител на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД – дружество, което инвестира в недвижими имоти на територията на страната, в частност в гр. Ловеч.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: инженер-технолог.

Относим професионален опит: Като управител на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД и „Габрово Пропъртис“ ООД, г-н Алекси Попов е организатор и ръководител на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

процеса по закупуването, преустройството и реновирането на два комплекса с административно, търговско и жилищно предназначение в град Ловеч и изграждането на един търговски комплекс в град Габрово.

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

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 1, ЕИК 110545982 – Управител
- „Габрово Пропъртис” ООД, гр. София, ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, ЕИК 131298695 – Управител
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175270765 - Управител
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 рег. – Управител
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – Управител
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, Ж.К. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - член на Съвета на директорите.

(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.
- „Транс Ко 04” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – бивш Управител в периода 28.04.2004 г. – 25 февруари 2005 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 – 25 % (двадесет и пет на сто) пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Габрово Пропъртис” ООД, гр. София, ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, ЕИК 131298695 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Франчайз Дивелъпмънт“ ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие

- „Арис Фърничър Груп“ АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

- „Пи Ар Ем“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг“ ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – пряко участие - 40 % (четиридесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.

- „Билдинг мениджмънт партнерс“ ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл“ АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко“ АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.

- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение 4 от 10 март 2006 г.

- „Романтик гифтс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131377121 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение 2 от 08 март 2006 г.

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

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност 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. Галин Илиев Попов

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, офис 6

Функции: Независим член на Съвета на директорите.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: юрист, адвокат

Относим професионален опит: Г-н Галин Попов е адвокат от 1992 год. През 1998 год. той основава адвокатска кантора, която към датата на този Регистрационен документ наброява екип от 30 души, в това число 6-ма адвокати и 6-ма младши адвокати. През последните 8 години адвокатската кантора, основана от адв. Галин Попов специализира в обслужването на корпоративни клиенти, като в частност адв. Галин Попов отговаря за управлението на собствеността на клиентите на кантората. Адв. Галин Попов е консултирал в цялост процесите по изграждането (от намирането на подходящи терени, през урегулирането им и строителството, до управлението им) на над 10 проекта – административно-търговски центрове в най-големите градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора, Враца, Габрово.

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

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

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

- „Престиж бизнес” АД, гр. София, ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, ЕИК 030270980 – член на Съвета на директорите

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

- „София Комюникейшънс” АД, гр. София, ул. Цар Симеон № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – бивш член на Надзорния съвет в периода 19.12.2001 г. – 18.01.2005 г. и бивш член на Съвета на директорите в периода 18.01.2005 г. – 30.06.2006 г.

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Попов и партньори кансалтинг” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко участие
- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, гр. София, ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, ЕИК 175208016 – съдружник - 40 % (четиридесет на сто) пряко участие
- „Саут Вю” ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф. 6, ЕИК 175326461 – съдружник - 33 % (тридесет и три на сто) пряко участие
- „Попов и партньори” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, ЕИК 30419941 – съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко участие
- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко 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, СГС – пряко участие - 20 % (двадесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03 август 2006 г.
- „София Комюникейшънс” ЕАД, гр. София, ул. „Цар Симеон” № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – пряко участие - 2 % (две на сто), прекратено през септември 2007 г.
- „АМК Комерс” АД, гр. София, бул. Македония № 2, ет.3, ап.6, ЕИК 131066608 – пряко участие- 50 % (петдесет на сто), прекратено през юни 2005 г.

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

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

1.4. 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 – Нели Денчева Димова и дейността на дружеството не зависи от дейността на други лица освен членовете на Съвета на директорите, чийто професионален опит е подробно описан по-горе.

1.5. Между членовете на Съвета на директорите, както и между акционерите, няма фамилни или роднински връзки.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**1.6. Конфликт на интереси**

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

С оглед на това, че Дружеството сключи и предстои да сключи сделки за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем (подробно описани в Раздел II, точка 4 в този Регистрационен документ „*Информация за придобитите недвижими имоти и за недвижимите имот в процес на придобиване*“) със заинтересувани лица (в това число Кооперация „Панда“, „Панда Ко“ АД, „Юнайтед Стейшънъри Груп“ АД, „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, „Арис Фърничър Груп“ АД), в които юридически лица членовете на Съвета на директорите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов притежават пряко или непряко повече от 25 % (двадесет и пет на сто) от капитала, както и са членове на управителни органи на някои от тези юридически лица), то съществува потенциален конфликт на интереси между личните интереси на Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов и задълженията им към Дружеството като членове на управителния му орган.

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

(1) решението за сключване на горепосочените сделки със заинтересувани лица, в това число конкретните условия, при които се сключват сделките, е взето и ще бъде взето (евентуално на предстоящото извънредно заседание, насрочено за 17 декември 2008 г.) от върховния орган на Дружеството - Общото събрание на акционерите, като са изпълнени и ще бъдат изпълнени точно всички изискванията на член 114 и член 114а от ЗППЦК;

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

С избрания изпълнителен член на Съвета на директорите на 04 юни 2007 г. е сключен договор за възлагане на управлението. Договорът за възлагане на управление може да бъде прекратен, както следва: (а) с решение на Дружеството, когато Изпълнителният директор нарушава своите задължения по закон или по Устава, ръководи неефективно Дружеството, не стопанисва имуществото му, както и ако извършва забранена конкурентна дейност или такава забранена от закона и (б) с едностранно писмено предизвестие – молба от Изпълнителния Директор, отправено в 1 (едно) месечен срок. Ако договорът за управление с изпълнителния член не бъде прекратен на някое от горепосочените основания, то първият мандат на Изпълнителния директор ще изтече на 11 юли 2010 г. (след изтичането на трите години, считано от постановяване на решението за регистрация на Дружеството). Изпълнителният директор може да бъде преизбран за член на Съвета на директорите, респективно за Изпълнителен член отново и след 11 юли 2010 г. за нов - пет годишен мандат.

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

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

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

На свое заседание от 20 август 2007 г., Общото събрание на акционерите на Дружеството е взело решение считано от 2008 година членовете на Съвета на директорите да получават месечно възнаграждение в размер на 250 (двеста и петдесет)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

лева, с право на допълнително 13 (тринадесето) възнаграждение в максимален размер до разликата между полученото през съответната година възнаграждение и уставно определенният максимален размер на възнаграждението за един член на Съвета на директорите. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 (тринадесето) възнаграждение.

През 2007 година нито един от членовете на Съвета на директорите не е получил възнаграждение под каквато и да било форма.

От началото на 2008 година до датата на този Регистрационен документ, Дружеството изплаща на всеки един от членовете на Съвета на директорите ежемесечно парично възнаграждение в брутен размер на 250 (двеста и петдесет) лева на месец. За периода януари 2008 г. - октомври 2008 г., Дружеството е изплатило на всеки един от членовете на Съвета на директорите (Райчо Райчев, Алекси Попов и Галин Попов) по 250 (хиляда двеста и петдесет) лева на месец или общо за периода – 2 500 (две хиляди и петстотин) лева на всеки от тях на индивидуална база.

В резултат на това, за периода януари 2008 г. – октомври 2008 г., Дружеството е изплатило на членовете на Съвета на директорите общо 7 500 (седем хиляди и петстотин) лева.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали други възнаграждения, в т.ч. непарични, условни или разсрочени, освен описаната в предходното изречение парична сума.

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

Всеки един от членовете на Съвета на директорите е внесъл гаранция за добро изпълнение в размер на трикратния размер на договореното месечно възнаграждение.

3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На свое заседание от 21 януари 2008 г. Съветът на директорите 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и да гарантира целостта на тази информация.

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

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

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

При необходимост Дружеството ще назначи други служители на трудов договор.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА

Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев притежава 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два)



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала на Дружеството.

Членът на Съвета на директорите на Дружеството – Алекси Младенов Попов притежава 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала на Дружеството.

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

Не съществуват договорености за участие на членовете на Съвета на директорите в капитала на Дружеството, освен описаните по-горе.

Дружеството няма назначени служители на ръководни постове, различни от членовете на Съвета на директорите и съответно членовете на Съвета на директорите са единствените лица на ръководни постове, които притежават акции от дружеството, както е посочено по-горе.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
VII. 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 проспекта.

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.
2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.
3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 160 092 (сто и шестдесет хиляди и деветдесет и два) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто) от капитала.
4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 61 569 (шестдесет и една хиляди петстотин шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.52 % (десет цяло и петдесет и две стотни на сто) от капитала.
5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 36 936 (тридесет и шест хиляди деветстотин тридесет и шест) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.31 % (шест цяло и тридесет и една стотни на сто) от капитала.

За периода от 31 декември 2007 г. до датата на този Регистрационен документ броят акции, притежавани от посочените по-горе акционери се е променил, както следва:

Акционер	Участие към 31.12.2007 г. процент – брой акции	Участие към 31.10.2008 г. процент – брой акции
Райчо Райчев	20.00 % - 13 000	27.37 % - 160 092
Алекси Попов	24.62 %- 16 000	27.37 % - 160 092

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Ема Бонева - Симеонова	20.00 % - 13 000	27.37 % - 160 092
Тодор Рогачев	7.69 % - 5 000	10.52 % - 61 569
Константин Попов	4.62 % - 3 000	6.31 % - 36 936
Елка Каменова-Цанкова	0	1.06 % - 6 219

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

Към датата на този Регистрационен документ, няма лица които да упражняват контрол върху Дружеството по смисъла на пар.1, т.13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

На Дружеството не са известни постигнати договорености, които могат да доведат до промяна на това обстоятелство.

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

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

Дефиниция за „заинтересувани лица“ по смисъла на член 114, ал.5 от ЗППЦК:

„Заинтересувани лица“ по смисъла на член 114, ал.5 ЗППЦК са членовете на Съвета на директорите на Дружеството, посочени в Раздел V, точка 1. по-горе в този 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

1. 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;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

2. са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическото лице по 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 Съветът на директорите на Дружеството, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание и акционерите, 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 дълготрайни 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.5 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 10 на сто от стойността по точка 1, буква "б".

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

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 при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

- когато е налице договор за съвместно предприятие по Раздел III от ЗППЦК.

“Обичайна 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Съветът на директорите на Дружеството представя пред Общото събрание на акционерите 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 точка 1, 2 и 3 по-горе) в случаите на придобиване или разпореждане с дълготрайни 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 1, 2 и 3 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 1, 2 и 3 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 Съвета на директорите, 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 Съвета на директорите независими експерти с необходимата квалификация и опит.

Решението по общото събрание за сделките по член 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в точки 1, 2 и 3 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 Съвета на директорите Алекси Младенов Попов и Райчо Георгиев Райчев, които същевременно са и акционери, притежаващи по над 25 % (двадесет и пет на сто) от акциите с право на глас, както и акционера Ема Павлова Бонева – Симеонова, която също притежава над 25 % (двадесет и пет на сто) от акциите на Дружеството биха били *заинтересувани лица* по смисъла на член 114, ал.5 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

(б) притежават пряко или непряко поне 25 % (двадесет и пет на сто) 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, провело се на 25 април 2008 г., Общото събрание на акционерите прие решения за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на член 114 ЗППЦК, както следва:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

Съветът на директорите изготви писмен мотивиран доклад за целесъобразността от сключването на сделките, който доклад беше представен като материал към точките от дневния ред за заседанието на Общото събрание на акционерите 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, Общото събрание на акционерите 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 - „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.

Оценителите отговарят на изискванията на член 19 от ЗДСИЦ, за което са подписали нарочна декларация.

Следва информация за оценките на недвижимите имоти, дадени от определения от Съвета на директорите независим експерт, за чиято покупка Общото събрание на акционерите взе решение на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г.:

Недвижим имот	Пазарна оценка покупка (в лева, без ДДС)	Пазарна оценка наем (в лева за кв.м., без ДДС)
гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” – земя и сграда	1 800 000	Офиси - от 8 до 16 Магазини - от 10 до 24 Складове – от 4 до 12
гр. София, бул. „Цариградско шосе” – стар корпус земя и сграда	366 300 земя, 2 587 000 – сграда	Офиси - от 8 до 20 Магазини - от 16 до 24 Складове – от 5 до 12
гр. София, бул. Цариградско шосе – нов корпус сграда	1 806 000	Офиси - от 8 до 20 Магазини - от 16 до 24 Складове – от 5 до 12



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

гр. София, бул. „Цариградско шосе” – земя	63 800	-----
гр. София, бул. „Джеймс Баучер” – сграда + право на строеж	225 000 – право на строеж 1 506 000 – сграда	Офиси - от 8 до 20 Магазини - от 18 до 24 Складове – от 6 до 12
гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” – земя и сграда	262 000 – земя 2 110 000 - сграда	Офиси - от 7 до 16 Магазини - от 8 до 20 Складове – от 3.5 до 8
гр. Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” – сграда	75 000 – право на строеж 450 000 - сграда	Офиси - от 6 до 10 Магазини - от 8 до 16 Складове – от 4 до 6
гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” - сграда	88 600 – право на строеж 484 000 - сграда	Офиси - от 8 до 14 Магазини - от 8 до 18 Складове – от 4 до 6
к.к. „Слънчев бряг” – сграда	100 000 111 000	Магазини - от 12 до 20

В изпълнение на взетите решения от Общото събрание на акционерите на цитираното редовно годишно заседание, проведено се на 25 април 2008 г., Дружеството закупи гореописаните недвижими имоти, с изключение на имотите в град София, бул. „Цариградско шосе”, представляващи два терена и сграда – нов корпус, построена в единия от тях. Имотите бяха закупени на цена, съгласно гласуваната от Общото събрание на акционерите, която цена, пак в съответствие с решението на Общото събрание на акционерите, ще бъде заплатена разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като за първите шест от тях лихва не се дължи, а след шестият месец се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет процента) върху неплатената част от цената.

В изпълнение на взетите решения от Общото събрание на акционерите на цитираното редовно годишно заседание, проведено се на 25 април 2008 г., Дружеството сключи договори за наем със заинтересуваните лица – Кооперация „Панда”, „Юнайтед стейшънъри груп” АД, „Панда Ко” АД и „Транс Ко” АД, както следва:

Недвижим имот	Наемател – Заинтересувано лице	НАЕМ (в лева за кв.м., без ДДС)
гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” – земя и сграда	1. Кооперация „Панда”	1. Офисни площи – 11 лв. Търговски площи – 23 лв.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	2. „Юнайтед стейшънъри груп” АД 3. „Транс Ко” ЕООД 4. „Панда Ко” АД	2. Офисни площи – 12 лв Складови площи – 4 лв.. 3. Офисни площи - 9 лв 3. Офисни площи - 9 лв
гр. София, бул. „Цариградско шосе” – стар корпус(сграда)	1. Кооперация „Панда”	Офисни площи – 10 лв Търговски площи – 18 лв Складови площи -6 лв
гр. София, бул. „Джеймс Баучер” – сграда	1. Кооперация „Панда”	Търговски площи – 21лв Складови площи – 10 лв
гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” – земя и сграда	1. Кооперация „Панда”	Офисни площи- 9.78 лв Търговски площи - 9.78 лв Складови площи – 4.11 лв

За 17 декември 2008 г. е свикано извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, със следните точки от дневния ред:

1. Придобиване чрез покупка на недвижими имоти, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЦК - имотите в град Варна, собственост на кооперация „Панда” и в град Ловеч, собственост на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

Б. Сключване на договори за отдаване под наем (които договори попадат в приложното поле на член 114 от ЗППЦК) на самостоятелно обособените обекти от част от имотите, подробно описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ – отдаване под наем на имота в град Сливен (собственост на Дружеството) на „Арис Фърничър Груп” АД и на част от имота в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус (в процес на придобиване от Дружеството) на „И Ай Джей”.

За сключването на гореописаните сделки, Съветът на директорите е изготвил мотивиран писмен доклад, който е част от материалите от дневния ред за извънредното заседание на Общото събрание на акционерите.

За стойността на имотите, предложени за купуване и за стойността на наемите, е направена независима оценка от експерт-оценител - „Омега Д” ЕООД, гр. Пазарджик, с ЕИК 112611993, действащо чрез Любомир Тодоров Иванов, притежаващ лиценз №

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

9652/2001 г. и Манол Тодоров Манов, притежаващ лиценз № 1792/1993 г., както следва:

Недвижим имот	Пазарна оценка покупка (в лева, без ДДС)	Пазарна оценка наем (в лева за кв.м., без ДДС)
гр. Варна, ул. „Ян Палах”, ТЦ „Ян Палах” – сграда	485 300	
гр. Ловеч, Ловеч Сити Център – сграда	9 653 000	
гр. София, бул. Цариградско шосе – нов корпус - сграда		Офиси - от 8 до 21 Магазини - от 17 до 25 Складове – от 4 до 12
гр. Сливен, Промислена зона - земя и сграда		Офиси - от 7 до 15 Складове – от 4 до 7

5. ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗПЗК
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ

А) Юридически лица, в които притежават пряко и непряко най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

Райчо Георгиев Райчев

- „Дриймс Консулт” ЕООД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф. 6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Офис прес” ЕООД, гр. София, ул. „Иван Вазов” № 12 ет.3, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 100 % (сто на сто) непряко участие
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесети шест на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп“ АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, 130470537, чрез акционера „Панда Ко“ АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети 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
- „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

Алекси Младенов Попов

- „Ей Пи Консултинг“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълошънс“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Габрово Пропъртис“ ООД, гр. София, ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, ЕИК 131298695 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Мебел Лукс“ ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек“ № 5, ЕИК 117637262 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Офис Експерт“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131342768 – съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Експерт“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко“ АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг“ ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Транс Ко“ ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети 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
- „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
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

Галин Илиев Попов

- „Попов и партньори кансалтинг” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко участие
- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, гр. София, ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, ЕИК 175208016 – съдружник - 40 % (четиридесет на сто) пряко участие
- „Саут Вю” ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф. 6, ЕИК 175326461 – съдружник - 33 % (тридесет и три на сто) пряко участие
- „Попов и партньори” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, ЕИК 30419941 – съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко участие
- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 60 % (шестдесет на сто) пряко участие

Б) Участие в управителни/контролни органи на други юридически лица

Райчо Георгиев Райчев

- Кооперация „Панда”, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет и Председател;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- 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

Алекси Младенов Попов

- Кооперация „Панда“, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко“ АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 1, ЕИК 110545982 – Управител
- „Габрово Пропъртис“ ООД, гр. София, ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, ЕИК 131298695 – Управител
- „Ей Пи Консултинг“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 175270765 - Управител
- „Мебел Лукс“ ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек“ № 5, ЕИК 117637262 рег. – Управител
- „Офис Експерт“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131342768 – Управител
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут“, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов“ № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет
- „Билбест“ АД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите
- „Юнайтед Стешънъри груп“ АД, гр. София, Ж.К. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 130470537 - член на Съвета на директорите.

Галин Илиев Попов

1. „Престиж бизнес“ АД, гр. София, ж.к. „Младост 4“, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, ЕИК 030270980 - член на Съвета на директорите

В) Данни за сделки, по които членовете на Съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

Членовете на Съвета на директорите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са заинтересувани лица от сключването на сделките, попадащи в приложното поле на член 114 ЗППЦК, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в настоящия Регистрационен документ, за сключването на които вече има взето решение на Общото събрание на акционерите на проведеното редовно годишно заседание от 25 април 2008 г. или за които евентуално ще бъде взето решение на предстоящото извънредно заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 17 декември 2008 г. Качеството им на заинтересувани лица произтича от следните обстоятелства:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Страни по сделките за покупката на недвижими имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ са и ще бъдат:

А) "Пи Ар Си" АДСИЦ – като купувач на недвижимите имоти
и

Б1) кооперация „Панда”, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 - като продавач на всички недвижими имоти, освен тези в к.к. Слънчев Бряг и в гр. Ловеч

Б2) „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, с ЕИК 131195738 - като продавач на недвижимите имоти, находящи се в к.к. Слънчев бряг

Б3) „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, ЕИК 110545982

Кооперация „Панда” е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.3 от ЗППЦК тъй като членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са членове на Управителния съвет на кооперация „Панда”, а г-н Райчо Георгиев Райчев е едновременно Изпълнителен директор на Дружеството и Председател на кооперация „Панда”.

„Панда Ко” АД е заинтересувано лице по смисъла на член.114, ал.5, т.2 и т.3 от ЗППЦК тъй като членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са членове на Съвета на директорите на „Панда Ко” АД, а Райчо Райчев е едновременно Изпълнителен директор на Дружеството и на „Панда Ко” АД. Отделно, Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов притежават непряко по 50 % (петдесет на сто) дялово участие в капитала на „Панда Ко” АД.

„Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.2 и т.3 от ЗППЦК тъй като членът на Съвета на директорите на Дружеството – Алекси Младенов Попов е Управител на това дружество, а отделно, Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов притежават непряко по 35 % (тридесет и пет на сто) дялово участие в капитала на „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД чрез съдружника „Панда Ко” АД, в който притежават непряко по 50 % (петдесет на сто) от гласовете.

Страни по сделките за отдаването под наем на недвижимите имоти са и ще бъдат:

А) "Пи Ар Си" АДСИЦ – като Наемодател
и

като наематели

Б1) кооперация „Панда”

Б2) „Юнайтед Стейшънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537

Б3) „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324

Б3) „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347

Заинтересуваността по отношение на кооперация „Панда” е описана по-горе.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

„Юнайтед Стейшънъри груп” АД е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.2 и т.3 от ЗППЦК тъй като членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов чрез акционера „Панда Ко” АД, в който притежават непряко по 50 % (петдесет на сто) от гласовете и в чийто Съвет на директорите са членове, притежават общо 67 % (шестдесет и седем на сто) от гласовете в Общото събрание на „Юнайтед Стейшънъри груп” АД. Отделно, Алекси Младенов Попов е и член на Съвета на директорите на „Юнайтед Стейшънъри груп” АД.

„Транс Ко” ЕООД е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.2 от ЗППЦК, тъй като членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов притежават непряко по 50 % (петдесет на сто) от гласовете и са членове на Съвета на директорите на едноличния собственик на капитала на това дружество - „Панда Ко” АД.

„Арис Фърничър Груп” АД е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.2 от ЗППЦК тъй като членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов, чрез акционера „Панда Ко” АД, в който притежават непряко по 50 % (петдесет на сто) от гласовете и в чийто Съвет на директорите са членове, притежават общо 52 % (петдесет и две на сто) от гласовете в Общото събрание на „Арис Фърничър Груп” АД.

По общите правила на член 114 от ЗППЦК, ако и в бъдеще членовете на Съвета на директорите се окажат „заинтересувани лица” по смисъла на член 114, ал.5 от ЗППЦК по отношение на определена сделка, то тогава ще се прилагат правилата описани подробно в точка 4 по-горе.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към датата на провеждане на редовното годишно заседание на Общото събрание на акционерите – 24 април 2008 г., на което е взето решение за сключване на гореописаните сделки, нито един акционер не е притежавал пряко или непряко най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в Общото събрание на Дружеството.

Към датата на този Регистрационен документ има трима акционери, които притежават пряко най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в Общото събрание на Дружеството

1. Райчо Георгиев Райчев – 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто)
2. Алекси Младенов Попов – 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто)
3. Ема Павлова Бонева – 27.37 % (двадесет и седем цяло и тридесет и седем стотни на сто)

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

По отношение на акционерите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов, които са и членове на Съвета на директорите на Дружеството важи казаното в предходната точка 5.2 по-горе в този Регистрационен документ.

По отношение на акционера Ема Павлова Бонева - Симеонова:

А) Юридически лица, в които притежава пряко и непряко най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в общото събрание или върху които има контрол: не е налице такова участие

Б) Участие в управителни/контролни органи на други юридически лица:

1. Кооперация „Панда”, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;

2. „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

3. „И Ай Джей” ООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175042929 – Управител

В) Данни за сделки, по които акционерът счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице:

Акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова ще бъде заинтересувано лице от сключването на сделката, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, а именно: отдаването под наем на обособена част от имота в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус. Недвижимият имот все още не е закупен от Дружеството, но за закупуването му е взето решение от Общото събрание на акционерите на проведеното редовно годишно заседание от 25 април 2008 г. и имотът се очаква да бъде закупен до края на 2008 г. За сключването на договор за отдаване под наем на обособена част от този имот на дружеството „И Ай Джей” ООД спрямо което е налице заинтересуваност от страна на акционера Ема Павлова Бонева – Симеонова е отправено предложение от Съвета на директорите до Общото събрание на акционерите за вземане на такова решение, като този въпрос е включен като точка от дневния ред на насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание на Общото събрание на акционерите.

Качеството на заинтересувано лице произтича от следните обстоятелства:

Страни по сделката за отдаването под наем на обособена част от недвижим имот ще бъдат:

А) “Пи Ар Си” АДСИЦ – като Наемодател

И

Б) „И Ай Джей” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, с ЕИК 175042929 - като наемател

„И Ай Джей” ООД е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.5, т.3 от ЗППЦК тъй като акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова, която притежава над 25 % (двадесет и пет на сто) от капитала на Дружеството е Управител на „И Ай Джей” ООД.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

По общите правила на чл.114 от ЗППЦК, ако в бъдеще акционерът се окаже „заинтересувани лица” по смисъла на член 114, ал.5 от ЗППЦК по отношение на определена сделка, то тогава ще се прилагат правилата описани подробно в точка 4 по-горе.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЕКСПЕРТ ИЛИ КОНСУЛТАНТ ИМА ЗНАЧИТЕЛЕН БРОЙ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, ИМА ИКОНОМИЧЕСКИ ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА И/ИЛИ 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 по икономическата част - Елка Николова Каменова – Цанкова притежава 1.06 % (едно цяло и шест стотни на сто) от акциите от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк съществен икономически интерес в Дружеството.

Посоченият в Раздел I, точка 5 по-горе в този Регистрационен документ експерт по правната част - Елисавета Йорданова Йотова не притежава акции от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк икономически интерес в емитента.

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. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

1. БАНКА ДЕПОЗИТАР

1.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

Наименование: „Юробанк И Еф Джи България” АД
Седалище и адрес на управление: София, бул. “Цар Освободител” № 14
Телефон: (02) 8166238
Телефакс: (02) 9888131
Електронен адрес: corpbanking@postbank.bg
Електронна страница в Интернет: www.postbank.bg

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър: „Юробанк И Еф Джи България” АД е вписана в търговския регистър при СГС, съгласно решение на СГС по ф.д. 10646/1991 г. Банката има присвоен ЕИК: 000694749. „Юробанк И Еф Джи България” АД е пререгистрирана в съответствие с влезлия на 01.01.2008 г. в сила ЗТР. Разрешение за извършване на дейност като банка: Лицензия № Б 05/02.04.1991 г., издадена от БНБ

Разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка-депозитар: Заповед на БНБ РД 22-0845/070507 г.

„Юробанк И Еф Джи България” АД 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.

Към датата на този Регистрационен документ не е извършвана замяна на банката-депозитар.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:

По силата на договор за депозитарни услуги от 24 август 2007 г., сключен между Дружеството и „Юробанк И Еф Джи България” АД (тогава с наименование „Пощенска банка”) /Банка - депозитар/, Дружеството възлага, при условията установени и допустими от закона, на банката - депозитар да извършва срещу възнаграждение депозитарни финансови услуги, а именно:

- а) съхранение на парични средства на Дружеството;
- б) съхранение на налични ценни книжа и удостоверителните документи за безналичните ценни книжа на Дружеството;
- в) извършване на всички плащания от името и за сметка на Дружеството;
- г) водене на безналични ценни книжа по подсметка на банката - депозитар в регистрите „Централен депозитар” АД, БНБ или в друга депозитарна институция.

При извършването на депозитарните услуги, банката - депозитар приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените и активи, съгласно своите общи условия за

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.

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 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 за 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 възнаградението 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.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1. Комисионна за съхранение на ценни книжа – за български държавни ценни книжа, акции и облигации – 0.035 %, минимум 750 (седемстотин и петдесет) лв.

Комисионната се определя като процент на годишна база от среднопретеглените баланси на книжата, като ДЦК се взимат по номинална стойност, а акциите и корпоративните облигации – по пазарната им стойност към края на отчетния период.

2. Трансфер на български ценни книжа – за корпоративни облигации – пет лв., за ДЦК – десет лв.

3. Други такси и комисионни:

- а) сметка за съхранение на ценни книжа – без комисионна
- б) разплащателни сметки в лева и валута – без комисионна
- в) депозитни сметки – без комисионна.

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:

Банката - депозитар не е и не може да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите 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 се сключва за срок от една година, като влиза в сила и има действие за страните след като Дружеството получи лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Ако до 60 /календарни дни преди изтичане на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Правилото за автоматичното продължаване на срока на договора се прилага многократно във времето – при изтичането на всеки едногодишен период.

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен при следните условия

- По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- Едностранно от всяка от страните, с двумесечно писмено предизвестие;
- При прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на

производство по ликвидация или несъстоятелност;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- При отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на банката-депозитар, както и в случаите, когато банката-депозитар престане да отговаря на някои от изискванията, посочени в член 173, ал.2, ал.3 и 4 от ЗППЦК;

- При отнемане от страна на КФН на лиценза на Дружеството за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел За неуредените изрично в договор 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 паричните средства се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на конкретни парични средства при новата банка-депозитар, съответно на клиентски подсметки за ценни книжа. Прехвърлянето на налични ценни книжа и други активи се извършва с предаването им на новата банка-депозитар в същия срок.

2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**2.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

“Пи Ар Ем” ООД (PRM LLC), седалище гр. София, адрес на управление: ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК: 175326256, телефон: 02 94 27 524, факс: 02 94 27 525. Дружеството е учредено на 16 юли 2007 г.

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

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

“Пи Ар Ем” ООД обединява екип от специалисти – икономисти, инженери, финансисти, юристи и технически експерти 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 (включително инженерен екип);

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- (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	Консултанти	Средно стаж (години)
Идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти, (включително инженерен екип)	1. Ема Павлова Бонева 2. Алекси Младенов Попов 3. Димитър Христов Димитров 4. Светла Савова Събева	13.5
Финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари	1. Елка Николова Каменова - Цанкова 2. Елеонора Бориславова Сергиева 3. Линда Мухамед Ел Дарис	11.4
Счетоводно и правнообслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти	1. Светла Цонева Тачева 2. Ивета Любомирова Христова 3. Елисавета Йорданова Йотова	9.6
Изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти	„Билдинг Мениджмънт Партнерс“ ЕАД	3

Консултантите - специалисти са наети от Обслужващото дружество като подизпълнители по граждански договори (за физически лица) и договори за поръчка (за юридически лица).

Наетите от Обслужващото дружество консултанти - специалисти са участвали в реализирането на следните проекти, с общата разгърната площ на реализираните от екипа проекти е над 45 000 м², а именно:

- Административно-търговски център Дружба, гр. София
- Административно-търговски център Цариградско шосе, гр. София;
- Административно-търговски обект Лозенец, гр. София
- Бизнес център Евротур, гр. София
- Търговски център Аркадия, гр. Пловдив;
- Търговски център Ян Палах, гр. Варна
- Административно-търговски и жилищен комплекс Драгата, гр. Ловеч
- Търговски център (бивш ГУМ), гр. Ловеч

Особено съществено при наетите от Дружеството консултанти – специалисти, които действат като подизпълнители е, че същите са участвали в самото изграждане на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

закупените на Дружеството имоти, подробно описани в Раздел II, 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. Казаното важи в пълна сила и за имотите, които предстои да бъдат закупени от Дружеството, ако за това бъде взето решение от Общото събрание на акционерите на насроченото за 17 декември 2008 г. извънредно заседание. Така например, имотът в град Ловеч е реконструиран и въведен в експлоатация изцяло под ръководството на г-н Алекси Младенов Попов, а от август месец 2008 година, управлението му е поверено на Обслужващото дружество. Техническата поддръжка на имота се осъществява от „Билдинг Мениджмънт Партнерс“ ЕАД.

Дружеството „Билдинг Мениджмънт Партнерс“ ЕАД, наето от Обслужващото дружество като подизпълнител относно техническата поддръжка на недвижимите имоти, е специализирано в дейността по цялостно стопанисване на недвижими имоти, като експлоатация и поддръжка на паркинг площи, поддръжка на електрическа, водоснабдителна, климатична, отоплителна, вентилационна, пожароизвестителна и пожарогасителна системи, поддръжка на асансьорна система, осигуряване на охрана, озеленяване на вътрешните и външни общи части и др., като осъществява такава дейност вече в продължение на три години.

За изпълнението на дейностите по счетоводното обслужване „Пи Ар Ем“ ООД е наело и ангажира Светла Цонева Тачева – счетоводител с над двадесет годишна практика, в това число като главен счетоводител през последните пет години и Ивета Любомирова Христова, счетоводител с над пет годишна практика.

За извършване на дейностите като обслужващо дружество, в това число и за счетоводното обслужване, „Пи Ар Ем“ ООД разполага с четири компютърни конфигурации, върху които е инсталиран необходимия счетоводен, данъчен и правен софтуер (КОНТО, СИЕЛА И АПИС), 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 (АРХИМЕД).

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 % (пет на сто) 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, 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите 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 Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите, 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;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

(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 последния 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 приема срещу своето вознаграждение 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,

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 VI „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.6 „Информация за разходите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, 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:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;
2. при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу Дружеството;
3. при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Обслужващото дружество;
4. отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на Дружеството;
5. 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 възнагражденията 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 умишлено 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 предизвестията за прекратяване на договора, да поиска от КФН замяна на Обслужващото дружество по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В тези случаи 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.

3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Дружеството е възложило оценката на имотите описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ 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.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Избраните оценители са експерти с квалификация и опит в областта на оценяването на недвижими имоти. Същите са независими и отговарят на изискванията на член 19 от ЗДСИЦ.

Манол Манов е оценител с петнадесет годишен професионален опит в областта на оценките на недвижими имоти, като за периода от 2000 г. до сега има извършени над 250 (двеста и петдесет) оценки.

Любомир Иванов е оценител със седем годишна практика, като от 2000 г до сега има извършени над 700 (седемстотин) оценки.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ****1. ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ГОДИНИ, ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО И ОДИТОРСКИ ДОКЛАДИ**

Дружеството е учредено през втората половина на 2007 г. и по тази причина Дружеството може да представи финансови отчети, отчети за управлението по член 33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади само за 2007 г., за първото тримесечие на 2008 г. и към 31 август 2008 г.

2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 Г. И 2008 Г.

Годишният финансов отчет за първата фискална година от учредяването на Дружеството е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одитконсулт - 99” 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 e-Register) както следва: в комплект документи с вх. № 10-05-4163 от 27 март 2008 г. – раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”.

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2008 г. са представени в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”) както следва:

- В комплект документи с вх. № 10-05-6007 от 29 април 2008 г. е представен одитиран тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2008 г. (към 31 март 2008 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-9081 от 29 юли 2008 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2008 г. (към 30 юни 2008 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-10865 от 30 октомври 2008 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2008 г. (към 30 септември 2008 г.)

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАКТО И РЕШЕНИЯ ИЛИ ИСКАНЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ И ОБЯВЯВАНЕ В ЛИКВИДАЦИЯ

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

4. 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 Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар” АД. 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, 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 Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

5. 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.

6. 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.

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

Дружеството е длъжно в 7 (седем) дневен срок от решението на Общото събрание 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**Х. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ****1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

- размер на капитала: 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева;
- брой акции: 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) акции са платени изцяло;
- номинална стойност на акциите: 10 (десет) лева всяка една или общо 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този Регистрационен документ от КФН – 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) акции;
- капиталът на Дружеството е внесен изцяло в парични средства;
- Дружеството не притежава собствени акции;
- Дружеството няма дъщерни дружества.

На свое заседание от 11 септември 2008 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за увеличение на капитала на Дружеството с 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, така че същият да стане в общ размер на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, като увеличението да стане чрез издаването на нови 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номиналната стойност 10 (десет) лева всяка една акция.

Размерът на планираната емисия е 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, разпределени в 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) броя акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Издаваните акции ще бъдат от същия клас като записаните на учредителното събрание, при първоначалното задължително увеличение на капитала и последващото увеличение (първо след първоначалното задължително увеличение).

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.

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



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 две промени в емитирания акционерен капитал на Дружеството и броя на акциите, от които е съставен. Промените са във връзка с проведеното първоначално задължително увеличение на капитала, който от 500 000 (петстотин хиляди) лева при учредяването на Дружеството беше увеличен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез емитиране на нови 15 000 (петнадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция и във връзка с последващото първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева беше увеличен на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, чрез емитиране на нови 520 000 (петстотин и двадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно член 4 от Устава Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и инвестиране на набраните парични средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), покупка на правото на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и извършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Б) СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ.

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

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

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

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

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание на акционерите;
3. взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с банката-депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
4. контролира изпълнението на договорите с обслужващо/и дружество/а и с банката-депозитар и съдейства на обслужващото/те дружество/а и на банката-

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

Уставът на дружеството предвижда, че кворум от най-малко половината от всички членове на Съвета на директорите е необходим за провеждането на валидно заседание

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

и вземане на решения. По правило, Съветът на директорите взема решения с обикновено мнозинство от членовете имащи право да гласуват, освен ако Устава или закона не предвиждат друго.

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

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

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

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

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

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

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

- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

- право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на 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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 закона и от Устава и съответно могат да бъдат променяни по силата на промени в приложимото законодателство или 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.

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

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

В съответствие с разпоредбите на ТЗ, заседанието на Общото събрание може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 % (пет на сто) от капитала, отправено до Съвета на директорите. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от акциите, или ако Общото събрание не бъде проведено в 3 (три) месечен срок от заявяването на искането, то съответният окръжен съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието.

В съответствие с разпоредбите на ЗППЗК, 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 публикува и в един централен ежедневник, а в срок най-малко 45 (четиридесет и пет) дни преди провеждане на Общото събрание поканата заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на събранието се изпращат на Комисията по финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.5 от ЗППЦК.

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

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

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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 Общото събрание с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции или по решение на Съвета на директорите, който има право в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на вписване на Дружеството в Търговския регистър, да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции, независимо от броя на 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.

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 Общото събрание акции. Капиталът може да се намали чрез:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

или

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

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

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

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

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 този Регистрационен документ, Дружеството не е сключвало други съществени договори във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката – депозитар – „Юробанк И Еф Джи България“ АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, и договорите за обслужване на емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, от последващото първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала и настоящето такова, сключени с „Българо-американска кредитна банка“ АД, гр. София. Подробно описание на условията на горепосочените договори има съответно в раздел VII (Функциониране на дружеството. Основни партньори.) на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (Данни за публичното предлагане, условия и срок), точка 4.3. (Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага) от Документа за предлаганите акции.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството притежава 25 (двадесет и пет дяла), с обща номинална стойност 250 (двеста и петдесет) лева, съставляващи 5 % (пет на сто) от капитала на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД

6. ЦЕНТРАЛЕН ЕЖЕДНЕВНИК, КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗПОЛЗВА ЗА ПУБЛИКУВАНЕ НА ПОКАНАТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Дружеството ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във в. „Пари“, рубрика „Корпоративни съобщения“.

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, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12
лице за контакти: Нели Денчева Димова – Директор за връзки с инвеститорите
тел. (02) 9427524, факс: (02) 9427525
e-mail: office@prcbg.com; nellydimova@prcbg.com

б) на адреса на управление на инвестиционния посредник „Българо-американска кредитна банка“ АД:
гр. София, ул. „Кракра“ №16
лица за контакти:
Боян Икономов, тел. (02) 9658 379, e-mail bikonomov@bacb.com
Венета Илиева, тел. (02) 9658 389, e-mail: vpilieva@bacb.com
факс: (02) 944 5010,

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 „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- 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 СЪОТВЕТНАТА ЧАСТ ОТ ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СА ПОЛОЖИЛИ НЕОБХОДИМАТА ГРИЖА ЗА НЕГОВОТО СЪОТВЕТСТВИЕ СЪС ЗАКОНА
- (2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, ДАННИТЕ И ИНФОРМАЦИЯТА, ВКЛЮЧЕНИ В ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, СА ВЕРНИ, ПЪЛНИ И КОРЕКТНО ПРЕДСТАВЯТ СЪЩЕСТВЕНИТЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ОТНОСНО ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ:


Елка Николова Каменова - Цанкова



Елисавета Йорданова Йотова

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


Светла Донева Тачева

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 и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:


Райчо Георгиев Райчев


Алекси Младенов Попов


Галин Илиев Попов

Долуподписаният Изпълнителен директор на дружеството-емитент, с подписа си, положен по-долу, декларира, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона:


Райчо Георгиев Райчев Изпълнителен директор

17 НОЕМВРИ 2008Г.

ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ.81, АЛ.3 ЗПЩК

Долуподписаният, Георги Търпов Хаджийски, с ЕГН 6005086245 - регистриран одитор под № 0244, в качеството си на Управител на „Одитконсулт 99“ ООД, с ЕИК 121083438 – специализирано одиторско предприятие с рег. № 062, извършил одита на годишния финансов отчет за 2007 г. и на тримесечния финансов отчет за първото тримесечие на 2008 г. на „Пи Ар Си“ АДСИЦ, с ЕИК 175326309, с настоящата

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ:

Доколкото ми е известно, съдържащата се в проспекта на „Пи Ар Си“ АДСИЦ информация от одитираните от мен финансови отчети на дружеството е вярна и пълна и коректно отразява негово финансовото състояние.

Известна ми е отговорността, която нося за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните от мен финансови отчети.

Ноември 2008 г.

