



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„Банка ДСК” ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 864 - Е/15.11.2013 Г.

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ПИ АР СИ” АДСИЦ, КОЯТО СЪОБРАЗНО КОНКРЕТНИ ОСОБЕНОСТИ НА ЕМИТЕНТА И ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО, Е НЕОБХОДИМА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ЗА ТОЧНА ОЦЕНКА НА ИКОНОМИЧЕСКОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА ПРАВАТА СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ ВНИМАТЕЛНО С ВСИЧКИ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ИНВЕСТИРАТ.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № КФН № 864 - Е/15.11.2013 Г., НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО, ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

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

23.09.2013 г.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	
1. Членове на Съвета на директорите.	7
2. Основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти. Правни консултанти по тази емисия.	7
3. Съставители на финансовите отчети на Емитента.	7
4. Независими одитори на Емитента.	7
5. Лица, отговорни за информацията, предоставена в Регистрационния документ.	8
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	
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.	11
2.3. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които Дружеството взема инвестиционни решения.	12
3. Придобиване на нови недвижими имоти за секюритизация.	12
4. Информация за придобитите недвижими имоти и за имотите в процес на придобиване.	13
4.1. Вид на придобитите недвижими имоти.	13
4.2. Местонахождение на недвижимите имоти.	15
4.3. Описание на придобитите недвижими имоти.	15
4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	16
4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от Дружеството.	17
4.6. Застраховка на недвижимите имоти.	18
4.7. Оценка на недвижимите имоти.	20
4.8. Сравнителна статистическа информация.	21
4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти.	26
4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти.	33
4.11. Инвестиции в процес на изпълнение. Бъдещи инвестиции	34
5. Източници на финансиране.	34
6. Рискови фактори.	35
6.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството.	36
6.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който Дружеството развива дейност.	36
6.3. Систематични (общи) рискове.	42
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.	43
1. Данни за Емитента, историческа справка и развитие.	50
1.1. Наименование на Емитента.	50
1.2. Номер на вписване в Търговския регистър, Единен идентификационен код.	50
1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване.	50

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

1.4. Държава, в която Емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон (телефакс) и електронен адрес, законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си.	50
1.5. Информация за важни събития в развитието на Емитента от учредяването му до този момент.	51
1.6. Данни за търгови предложения.	51
1.7. Лиценз.	51
2. Преглед на инвестициите.	51
3. Преглед на дейността.	52
3.1. Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност.	52
3.2. Основни пазари на Емитента.	52
3.3. Степан на зависимост от патенти и лицензии, търговски или финансови договори или нови производствени ресурси.	52
3.4. Данни за конкурентоспособността.	52
4. Организационна структура.	53
4.1. Описание на икономическата група, в която Дружеството участва.	53
4.2. Данни за дъщерните дружества.	53
5. Имущество, производствени единици и оборудване.	53
<b>IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.</b>	<b>55</b>
1. Резултати от дейността.	55
1.1. Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството.	55
1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност.	55
1.3. Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на Емитента.	56
2. Ликвидност и капиталови ресурси.	56
2.1. Вътрешни и външни източници на ликвидност.	56
2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци.	57
2.3. Размер на заемите и информация за техния падеж.	58
2.4. Информация за ползваните финансови инструменти.	59
2.5. Ангажименти за капиталови разходи.	59
3. Описание на развойната дейност.	60
4. Основни тенденции.	60
4.1. Информация за основните тенденции на пазара на недвижимите имоти с търговско, административно или жилищно предназначение.	60
4.2. Планове от съществено значение за дейността на Дружеството.	67
5. Информация за разходите на Емитента.	68
5.1. Максимално допустим размер на разходите за управление.	68
5.2. Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на Обслужващото дружество.	68
5.3. Метод за определяне на възнаграждението на регистрираните одитори.	71
5.4. Данни за възнаграждението на Банката депозитар.	71
5.5. Данни за разходите на Дружеството.	71
5.6. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.	72
<b>V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ.</b>	<b>74</b>

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

<b>VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.</b>	
1. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав.	76
2. Информация за дейността на Съвета на директорите.	77
3. Корпоративно управление.	86
4. Информация по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК.	87
5. Информация за служителите на Емитента.	88
6. Акционерни участия и стокови опции.	88
7. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.	88
<b>VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.</b>	89
1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 % от акциите с право на глас.	90
2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, пряко или непряко.	90
3. Сделки със свързани лица.	91
4. Сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.	92
5. Информация, оповестявана по чл.114б от ЗППЦК.	95
5.1. Информация от членовете на Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ.	95
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.	98
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.	99
<b>VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.</b>	100
1. Банка депозитар.	100
1.1. Данни за банката депозитар.	100
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги.	100
2. Обслужващо дружество.	103
2.1. Данни за Обслужващото дружество.	103
2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално техническата обезпеченост на Обслужващото дружество.	104
2.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си“ АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като Обслужващо дружество.	105
3. Оценители на недвижими имоти.	108
<b>IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.</b>	109
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади.	109
2. Финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г. и към 30.09.2011 г.	109
3. Информация за съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.	112
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди.	113
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството, настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	114
6. Основания за прекратяване на Дружеството.	114
<b>X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.</b>	116
1. Информация за акционерния капитал.	116



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

2. Информация от Устава на Дружеството.	117
3. Придобиване на нови активи.	127
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.	127
5. Информация, предоставена от трети лица, изявления и доклади на експерти и декларации за интерес.	127
6. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие.	128
7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация.	128

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, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа на следните адреси:

- за „Пи Ар Си” АДСИЦ:  
гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139  
лице за контакти: Нели Денчева Димова – Директор за връзки с инвеститорите  
тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525,  
e-mail: [office@prcbg.com](mailto:office@prcbg.com); [nellydimova@prcbg.com](mailto:nellydimova@prcbg.com)
- на адреса на управление на инвестиционния посредник „Българо-американска кредитна банка” АД:  
гр. София, район „Средец”, ул. „Славянска” № 2  
лица за контакти: Анна Бонева, тел. (02) 9658 333, факс: (02) 944 5010,  
e-mail: [ABoneva@bacb.bg](mailto:ABoneva@bacb.bg)

Проспектът може да бъде получен и от „Българска фондова борса – София” АД.

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

**1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

СД на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

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

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

**3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.**

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

**4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.**

От регистрацията си през 2007 г. до 2011 г., включително, одитор на Дружеството беше - „Одитконсулт 99” ООД, с ЕИК 121083438, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94, с адрес за кореспонденция: гр. София 1404, ж. к. „Гоце Делчев“, ул. „ген. Кирил Ботев”, бл. 26 Е, вх. Б, ет. 2, ап. 26. „Одитконсулт 99” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и е вписано в неговия регистър под № 62 (обн. ДВ бр. 21/20.03.2009 г.). Всяка година Общото събрание на акционерите (ОС) взема решение за избор на одитор за текущата година. Одитор на Дружеството за 2012 г. беше „Одит Виктори Груп” ООД, с ЕИК 201692062, рег. под № 151 в ИДЕС.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

На 28 юни 2013 г. на своето редовно годишно заседание, ОС избра за одитор за 2013 г. отново специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД, с ЕИК 201692062, рег. под № 151 в ИДЕС, представлявано от Илиана Рашкова Порожанова – регистриран одитор под № 640 в Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), с адрес на управление: гр. София, ул. „Проф. Никола Михайлов“, № 6, ет. 5, ап. 17.

**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:

Гергана Илиева Илиева - 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.**

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

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

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

I. Членовете на СД на Дружеството, а именно:

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

И

II. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството Ивета Любомирова Христова декларира, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЦК, съставителят на финансовите отчети на Дружеството за 2012 г. и 2013 г. Ивета Любомирова Христова декларира, че доколкото ѝ е известно съдържашата се в Проспекта информация от съставените от нея финансови отчети на Дружеството за периода, е вярна и пълна. Декларацията от съставителя на финансовите отчети на Дружеството за периода 2007 г. до септември 2011 г. Светла Цонева Тачева е приложена към Проспекта.

Съгласно чл.81, ал.5, във връзка с чл.81, ал.3 от ЗППЦК, одиторът на Дружеството за периода от 2007 г. до 2011 г., включително, „Одитконсулт - 99“ ООД, с адрес за кореспонденция: гр. София 1404, ж. к. „Гоце Делчев“, ул. „ген. Кирил Ботев“, бл. 26 Е, вх. Б, ет. 2, ап. 26, декларира, че доколкото му е известно съдържашата се в Проспекта информация от одитираните финансови отчети на Дружеството, е вярна и пълна. Декларацията на одитора е приложена към Проспекта.

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**
**II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**
**1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

В следващите Таблицы № 1 и № 2 е представена систематизирана финансова информация за емитента, на неконсолидирана база, през последните 3 (три) финансови години, както и за междинните периоди към 30.06.2011 г., 30.06.2012 г. и 30.06.2013 г. Данните са от одитираните годишни финансови отчети за 2010 г., 2011 г. и 2012 г. и от междинните тримесечни неодитирани финансови отчети за второто тримесечие на 2011 г., 2012 г. и на 2013 г. на Дружеството.

**Таблица № 1 Систематизирана финансова информация на годишна база:**

	Сума към 31.12.10 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.11 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.12 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	2542	2323	2458
Печалба/загуба от основната дейност	2722	832	1107
Нетна печалба/загуба от дейността	2722	832	1107
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	2.07	0.63	0.84
Сума на активите	25542	25419	24794
Нетни активи*	20089	19338	19491
Акционерен капитал	13163	13163	13163
Брой акции	1316	1316	1316
ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ	1.203	0.745	1.00
ОСНОВЕН ДОХОД НА АКЦИЯ	1.203	0.63	0.84

\* Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

\*\* Дивидентът за 2012 г. в размер на 1.00 (брутен дивидент в акция) е предложен от СД и е гласувана на ОС на 28 юни 2013 г.

**Таблица № 2: Систематизирана финансова информация за междинни периоди към 30.06 за 2011 г., 2012 и 2013 г.:**

	Сума към 30.06.11 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.12 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.13 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	1228	1197	963
Печалба/загуба от основната дейност	874	724	619
Нетна печалба/загуба от дейността	874	724	619
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	0.66	0.55	0.43
Сума на активите	25838	25532	24522
Нетни активи*	20963	19081	19870

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Акционерен капитал	13163	13163	14359
Брой акции	1316	1316	1436

\* Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

**2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА**

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

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

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в:

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

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

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

Дружеството не може:

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към датата на този документ няма ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките, на които Дружеството взема инвестиционни решения по

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

отношение на относителния дял на различните видове имоти от общо секюритизираните имоти, както и ограничения по отношения на тяхната географска концентрация.

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

**3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ**

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

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

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

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град Сливен, кв. „Промислена зона“, представляващ терен (земя) с площ от 2 472 кв.м. и сграда с площ от 2 161 кв.м., с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот.акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.). Във връзка с постъпило Обосновано предложение от обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД по смисъла на чл.42, ал.6 от Устава на „Пи Ар Си“ АДСИЦ за продажба на недвижимия имот в гр. Сливен, на свое заседание, проведено на 29.10.2012 г. СД взе решение Дружеството да продаде имота. На 15.01.2013 г. „Фурнит“ ООД, с ЕИК 131283921 закупи имота, заедно с построената в него сграда, ведно с дълготрайните материални активи в нея. Сделката беше осъществена при съблюдаване на всички законови изисквания.

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

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

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

II. 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 кв.м., заедно с 15 на брой самостоятелни обекта от изградената в имота сграда – търговско-административен център с търговско наименование „Аркадия“, представляващи складове, магазини и офиси, с обща площ от 3 957.92 кв.м., находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48 (нот. акт № 146, том III, рег. № 4529, дело

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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 кв.м. (нот. акт № 83, том II, рег. № 6641, дело 175/2008 г. на Нотариус Веселина Кацарова - № 269 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. София под акт № 19, том СXXXIV).

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

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

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

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

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

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

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

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

По-долу е представена допълнителна информация за придобитите имоти.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

На своето редовно годишно заседание, провело се на 28 юни 2013 г., ОС на Дружеството взе решение за новите параметри за придобиване на недвижими имоти в гр. София, попадащи в режима на член 114 от ЗППЦК, за които бяха взети решения на предходни заседания на ОС (от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г. и 24.06.2010 г.). Това са имотите, находящи се на бул. „Цариградско шосе“ № 139 и представляващи – земя с площ от 2200 кв.м. и сграда – нов корпус с РЗП от 2873.20 кв.м., както и незастроен парцел с площ от 290 кв.м., подробно описани в този документ.

**4.1. Вид на придобитите недвижими имоти и на имотите в процес на придобиване**

Описаните по - горе имоти, собственост на Дружеството, както и тези, които предстои да бъдат закупени, съгласно съответните решения на ОС, са с търговско, в т.ч. складово и офис предназначение.

**4.2. Местонахождение, квадратура, вид и правно състояние на придобитите недвижими имоти**

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4729.19 кв.м. сграда 5400 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
2	Гр. София бул. „Цариградско шосе” № 139	4700 кв.м. – сграда стар корпус 2873.2 кв.м. – сграда нов корпус 2200 кв.м.- терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството е старият корпус на сградата. По отношение на новия корпус от същата сграда и терена, с площ от 2 220 кв.м има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г., 24.06.2010 г. и от 28.06.2013 г.) за придобиването им.
3	Гр. София	1336 кв.м.	Магазин	Собственост на

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

	бул. „Джеймс Баучер” № 51			Дружеството
4	Гр. София бул. „Цариградско шосе”	290 кв.м.	Парцел	За придобиването на парцела има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г., 24.06.2010 г. и 28.06.2013 г.).
5	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	3957.92 кв.м. сграда 2269 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
6	Гр. Благоевград бул. „Кирил и Методий” № 5	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	48.45 кв.м.	Магазини	Собственост на Дружеството
9	Гр. Варна ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	191.55 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 667 кв.м..	Търговски комплекс тип Mall	Собственост на Дружеството

**4.3. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И НА ИМОТИТЕ В ПРОЦЕС НА ПРИДОБИВАНЕ**

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

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

По отношение на новия корпус от същата сграда има взето решение на ОС (на негови заседания от 25.04.2008 г., 22.04.2009 г., 24.06.2010 г. и 28.06.2013 г.) за придобиването му. Имотът не беше придобит въпреки взетите решения за това, поради



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

необходимостта от финализиране на административните процедури за въвеждането му в експлоатация. Към датата на този Регистрационен документ имотът е въведен в експлоатация и не са налице пречки за неговото придобиване.

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

4. Имотът, описан под т.4 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” се намира точно срещу сградата, описана под точка 3 по-горе и е подходящ за изграждането на паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

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

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

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

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

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

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

**4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Недвижимите имоти, описани в Раздел II, точка 4 в този Регистрационен документ, които Дружеството е закупило, са придобити в завършено състояние и са въведени в експлоатация и са функциониращи, поради което и не се е налагало да се правят

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането им в експлоатация. Що се касае до бъдещите инвестиции - новият корпус на сградата на бул. „Цариградско шосе” ще бъде закупен в завършен вид и също няма да е необходимо да се правят допълнителни инвестиции за въвеждането му в експлоатация.

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

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2010 г.	ремонт и подобрения 2011	ремонт и подобрения 2012	ремонт и подобрения към 30.06.2013 г.
1*	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	225 206 лв.	2100	1020.64	-
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	27 774.61 лв.	-	1527.09 лв.	735 лв.
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 869.30 лв.	3131.33 лв.	2980.96 лв.	735 лв.
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	2260.00 лв.	-
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 674.02 лв.	771.75 лв.	-	-
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	2060.62	-
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	96.69	-
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	946.05 лв.	-	-
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	17 474.81 лв.	210.00 лв.	1949.75	-

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

**4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от Дружеството**

Придобитите от Дружеството имоти са отдадени под наем както следва:

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град София	100	1. „Юнайтед Стейшънъри Груп” АД

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

	ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12		2. „Бисс Адвъртайзинг” ООД 3. „Спасов и Ко” ЕООД 4. „Колоп България” ООД 5. „Мания Тийм” ЕАД 6. „Скорпио Дизайн” ЕООД 7. „Стендек” ООД 8. „Мараната Лоджистик” ООД 9. „Билд 06” ООД 10. „Гиров” ЕООД
2	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139	100	1. Кооперация „Панда” 2. „И – комерс Бизнес Сълюшънс” ООД 3. „Трез” ЕООД 4. „Диалог” ЕООД
3	Град София бул. „Джеймс Баучер” № 51	100	Кооперация „Панда”. Сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, ОС е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 25 април 2008.
4	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Централна кооперативна банка” АД 3. „Орак Инженеринг” ЕООД, 4. „Диуеър” ЕООД 5. „Цегодела – Г” ЕООД 6. „Санди – Александър Григоров” ЕТ 7. „Диалог” ЕООД 8. „Меркари България” ООД 9. „Загорка” АД 10. „Дизма – Иванов С-ие” СД 11. „Бикови” ООД 12. „Ер Те Консулт” ООД 13. „Геоматикс” ООД 14. „Асистант Груп” ЕООД
5	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	1. „Ай Офис” ООД 2. ЗАД „Ай Ен Джи”
6	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	Кооперация „Панда”
7	КК „Слънчев бряг”	100	„Темпо Трейд” ООД
8	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	100	1. „Мипо Транс” ООД 2. „Мирела” ЕООД
9	Ловеч „Ловеч Сити Център”	78.71	„Пикадили” АД – „Пикадили” „Никром Мебел” АД - „Никром Мебел” „К енд К Електроникс” ЕАД – „ТехноМаркет” „Хенди Тел” ЕООД – Хенди „Акцент” ЕООД – „Акцент” „Ивенти” ООД – „Iventi” „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” „Вестио” ЕООД- „Coralia” „Мартимекс 2010” ЕООД

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

			„Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” „Кенвело България” ЕООД „Теодор” ЕООД „Вендинг Солюшънс България” ЕООД „Фуудтек Индъстри енд Трейдинг” ООД „БТК” АД „ПИБ” АД „Ти енд Ти Интернешънъл” ООД „Христомир Попов-Ко” ООД „Стенли Стил БГ” ООД „ММ Секюрити” ООД „Велга – Г – Дочев” ЕООД „Мимоза БГ Стил” ЕООД „Спорт Депо” АД „Ай Ви Би Козметикс” ЕООД; „Джей – По” ООД; ЕТ „Гр – Георги Генов” „Крамър ТЛ” ООД; „Мел Ем” ЕООД „Мобилтел” ЕАД „Мивес Експрес” ЕООД „Изипей” ЕАД
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

**4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Придобитите недвижими имоти са застраховани, както следва:

<b>Имот №</b>	<b>Имот Застрахователно дружество</b>	<b>Покрити рискове (за всеки един от имотите)</b>
		А1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар; А2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития;
1	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	Б1 (21) – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед;
2	София бул. „Цариградско шосе” № 139 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	Б1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия; Б3 (22) – Земетресение;
3	София бул. „Джеймс Баучер” № 51 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	Б5 (23) – Измокряне в резултат на авария на

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

4	Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените в тях уреди, както и в резултат на авария на спринклерни/ пожарогасителни инсталации; Б6 (26)- Увреждане на имущество от удар от транспортно средство или в резултат на товаро –разтоварни машини, както и вреди от удар от животно; В1(24) – Вандализъм/ злоумишлени действия на трети лица/в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж; В2 (43) – Счупване на стъкла и витрини, рекламни надписи и табели;
5	Благоевград бул. „Св. Св. Кирил и Методий” № 5 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
6	Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
7	КК „Слънчев бряг” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	
8	Варна ТЦ „Ян Палах” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
9	Ловеч „Ловеч Сити Център” Обектът е застрахован в ЗАД Алианц	

**4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

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

Информацията относно оценките на всички придобити от Дружеството недвижими имоти, актуални към датата на вземане на решение за тяхното закупуване, както и последната към датата на този Регистрационен документ извършена оценка през декември 2012 г. са обобщени в следната таблица:

Таблица 1

Имот	Извършен оглед - дата	Необходими за целите на оценката данни	Методи на оценката 2008 г.	Оценка от 2008 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)	Извършен оглед - дата	Методи на последната оценка декември 2012 г и стойност	Оценка от 2012 г. на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)
София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков” № 12	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 1 331 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 1 492 300 лв. Сравнение в съотношение 30:70	1 800 000	Ефективна дата на оценката 17.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 1 400 000 лв., 2. приходната стойност – 2 185 000 лв. 3. сравнителната стойност – 3 819 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 840 000; Страда – 3 250 000; Общо: 4 090 000
София Бул. „Цариградско шосе” № 139	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 045 200 лв. +1 900 000 лв. - дострояване 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 2 894 500 лв. Сравнение в съотношение 30:70	земя - 366 300 страда стар корпус - 2587000	Ефективна дата на оценката 17.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 935 000 лв., 2. приходната стойност – 3 751 500 лв.; 3. сравнителната стойност – 7 158 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	6 055 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 704 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 1 830 100 лв. Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 225 000 страда - 1 506 000	Ефективна дата на оценката 17.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 700 000 лв., 2. приходната стойност – 1 061 000 лв.; 3. сравнителната стойност – 1 830 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	1 563 000

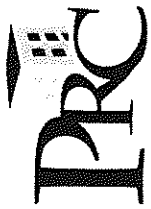
## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Пловдив Бул. „Санкт Петербург“ № 48	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2016 800 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 2 406 600 лв. Сравнение в съотношение 30:70	земя - 262 000 сграда - 2 110 000	Ефективна дата на оценката 18.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 2 200 000 лв.; 2. приходната стойност – 1 771 200 лв.; 3. сравнителната стойност – 4 389 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 354 000; Сграда 3 646 000; Общо: 4 000 000
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 5	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 297 400 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 556 200 лв. Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 88 600 сграда – 484 000	Ефективна дата на оценката 13.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 270 000 лв.; 2. приходната стойност – 294 800 лв.; 3. сравнителната стойност – 564 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	481 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон“ № 45	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 251 700 лв. 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 528 000 лв. Сравнение в съотношение 30:70	право на строеж - 75 000 сграда – 450 000	Ефективна дата на оценката 18.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 225 000 лв.; 2. приходната стойност – 291 600 лв.; 3. сравнителната стойност – 471 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	410 000
КК Слънчев бряг	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на	1. вещната стойност (метод на разходите) – 18 200 лв. за Магазин № 4 и 19 600 лв. за Магазин № 5	Магазин № 4 – 100 000 Магазин № 5 – 111 000	Ефективна дата на оценката 20.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 15 000 лв. за Магазин № 4 и 17 000 лв. – за	Магазин № 4 – 42 000; Магазин № 5 – 48 000;

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

				2. сравнителната стойност (сравнителни продажби) – 126 000 лв. за Магазин № 4 и 140 000 лв. за Магазин № 5 Сравнение в съотношение 30:70	магазин - 485 300		Магазин № 5; 2. приходната стойност – 31 400 лв. за Магазин № 4 и 37 600 за Магазин № 5 3. сравнителната стойност – 50 000 лв за Магазин № 4 и 54 000 за Магазин № 5 Сравнение в съотношение 10:20:70	Общо: 90 000
въвеждане експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и транспортна достъпност, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) – 323 300 лв., 2. приходната стойност – 429 100 лв. 3. сравнителната стойност – 524 500 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	2. сравнителната стойност (метод на разходите) – 323 300 лв., 2. приходната стойност – 429 100 лв. 3. сравнителната стойност – 524 500 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	1. вещната стойност (метод на разходите) – 130 000 лв.; 2. приходната стойност – 294 800 лв.; 3. сравнителната стойност – 306 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Ефективна дата на оценката 20.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 130 000 лв.; 2. приходната стойност – 294 800 лв.; 3. сравнителната стойност – 306 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земя – 87 000; Сграда – 286 000; Общо: 373 000	
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах“	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	Гр. Ловеч Ловеч Сити Център	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	Ефективна дата на оценката 17.12.2012 г.	Ефективна дата на оценката 17.12.2012 г.	6 741 000	
Гр. Сливен *	Ефективна дата на оценката 17.03.2008 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 8 108 000 лв., 2. приходната стойност – 9 982 000 лв. 3. сравнителната стойност – 9 780 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	сграда - 9 653 200	1. вещната стойност (метод на разходите) – 4 850 000 лв.; 2. приходната стойност – 3 979 500 лв.; 3. сравнителната стойност – 7 800 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Ефективна дата на оценката 18.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 4 850 000 лв.; 2. приходната стойност – 3 979 500 лв.; 3. сравнителната стойност – 7 800 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	Земля – 70 200; Сграда – 745 000; Общо: 815 200	
	местоположение на имота – на ниво град, непосредствено местоположение и инженерна	1. вещна стойност (метод на разходите) – 259 400 лв., 2. приходната стойност – 292 500 лв. 3. сравнителна стойност –	сграда – 330 800	1. вещната стойност (метод на разходите) – 259 400 лв., 2. приходната стойност – 292 500 лв. 3. сравнителна стойност –	Ефективна дата на оценката 18.12.2012 г.	1. вещната стойност (метод на разходите) – 849 000 лв., 2. приходната стойност – 874 000 лв.;		





**Пи Ар Си АДСИЦ**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

		инфраструктура, състояние, квадратура, строително изпълнение и правен статут	352 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70			3. сравнителната стойност – 715 000 лв. Сравнение в съотношение 10:20:70	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------	--

**\*Стойността, на която се оценяват всички притежавани от Дружеството недвижими имоти е сума в общ размер на 23 803 000.00 лева, без ДДС.**

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

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

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

**Таблица 2**

Имот	Сума на оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС) от последната извършена оценка – декември 2012 г.	Сума от последния годишен финансов отчет – 2012 г.
София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12	4 090 000	4 090 000
София Бул. „Цариградско шосе“ № 139	6 055 000	6 055 000
София Бул. „Джеймс Баучер“ № 51	1 563 000	1 563 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург“ № 48	4 000 000	4 000 000
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий“ № 5	481 000	481 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон“ № 45	410 000	410 000
КК Слънчев бряг	90 000	90 000
Варна, ТЦ „Ян Палах“	373 000	373 000
Ловеч, Ловеч Сити Център	6 741 000	6 741 000
Сливен, кв. „Промислена зона” *	815 200	815 200

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

#### **4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

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

ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА		площ м <sup>2</sup>	предложена цена €	коэф. на съответствие	кор.цена €/м <sup>2</sup>	кор.цена лв/м <sup>2</sup>
1	2					
<b>СРАВНЯЕМИ ОБЕКТИ</b> <b>ПРОДАВА магазини, офиси - гр. София,</b> <b>информация е <a href="http://www.imot.bg">www.imot.bg</a>, агенции за</b> <b>недвижими имоти, специализирани издания и</b> <b>други източници.</b>						
	София, ж.к. Дружба 1 - магазини	2				
	София, Дружба 1. Търговски комплекс от магазини. Изградена инфраструктура.	2 400	1 320 000	1.0	550	1070
	София, Дружба 1. Бул. Искърско шосе. Партерен етаж. Телефон. ТЕЦ. Супермаркет състоящ се търговска зала, складови, сервизни помещения.	1240	1 023 000	0.8	660	1290
	София, Дружба 1. ТЕЦ. Магазинът се намира в нова луксозна сграда.	227	126 200	0.8	430	840
	София, Дружба 1, 3-тя ет., ТЕЦ, Телефон, Продава търговски център.	2 291	1 600 000	0.8	560	1 100
	<b>София, ж.к. Дружба 1 - офиси</b>			<i>прието</i>	<b>550</b>	<b>1075</b>
	София, ж.к. Дружба 1. Офис на партерен етаж. намиращ се в луксозен комплекс. Телефон. ТЕЦ.	39	21 240	0.8	430	840
	София, ж.к. Дружба 1. Партерен етаж. Офис помещение, използвано като банков клон.	330	165 000	0.8	400	780
	София, ж.к. Дружба 1. Телефон. ТЕЦ. Административна сграда, кв. Дружба 1, ул. Асен Йорданов.	8 510	4 000 000	1.0	470	920

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

София, ж.к. Дружба 1. Нова офис сграда. 12-ти ет.ч Телефон, ТЕЦ. Подземни паркоместа, има ТЕЦ и климатизици.	9 300	6 700 000	0.7	500	980
<b>Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48 - магазини</b>			<i>прието</i>	<b>450</b>	<b>880</b>
Пловдив, Тракия , 1-ви ет. Продават се два магазина в търговски център.	200	92 000	1.0	460	900
Пловдив, Тракия, 1-ви ет. Нов магазин в нов луксозен търговски център.	42	16 800	1.0	400	780
Пловдив, Тракия, Партер ет, Гухла. С паркинг.	32	25 000	1.0	780	1520
Пловдив, Тракия, Партер ет. Магазин на бул. Съединение.	142	95 000	0.9	600	1200
<b>Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ №45</b>			<i>прието</i>	<b>560</b>	<b>1100</b>
Стара Загора. Център. Магазин в новострояща се, модерна жилищна сграда.	300	150 000	0.8	400	780
Стара Загора, бул. Цар Симеон Велики, Партер ет., НС. Телефон, ТЕЦ.	578	360 000	0.6	380	740
Стара Загора, ул. В. Левски, Партер ет., Телефон, ТЕЦ, НС.	564	390 000	0.6	420	820
Стара Загора. Обект за стопанска дейност, разположен на партерен етаж в офис сграда.	385	170 000	1.0	700	1380
<b>Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий“</b>			<i>прието</i>	<b>480</b>	<b>930</b>
Благоевград, Широко център. Партер ет, Телефон. В близост до детска градина.	30	16 000	1.0	530	1 040



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Благоевград, Широк център., Партерно помещение в пететажна търговска и жилищна сграда.	210	111 300	1.0	530	1040
Благоевград, Широк център, Партер ет., Помещение със статут на хранителен магазин.	270	121 500	1.1	500	980
Благоевград, Широк център, Партер ет., Телефон. В нова сграда на главен булевард.	100	60 000	0.8	480	940
<b>София, бул. „Цариградско шосе 7-ми километър“ - офиси</b>			<i>прието</i>	<b>510</b>	<b>1000</b>
София, 7-ми 11-ти километър, 1-ви ет., Телефон, ТЕЦ.	300	225 000	1.1	820	1600
София, 7-ми 11-ти километър. Партерен етаж. Телефон. Модерна административна сграда.	300	210 000	1.1	770	1500
София, 7-ми 11-ти километър, 5-ти ет. Самостоятелна сграда, разположена в района на Завода за изчислителна техника.	4 000	2 800 000	1.1	700	1370
София, 7-ми 11-ти километър, Партер ет., Бизнес сграда , подходяща за верига магазини.	570	540 100	0.9	830	1610
<b>София, ж.к. „Лозенец“ бул. „Джеймс Баучър“ № 51 - магазини</b>			<i>прието</i>	<b>780</b>	<b>1520</b>



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

София, Лозенец. Магазинът се намира в близост до бул. Черни връх. Телефон. Локално отопление. Нов луксозен.	1200	480 000	1.2	480	940
София, Лозенец. Партерен етаж. ТЕЦ. Нова лукс сграда.	820	492 000	1.0	600	1 170
София, Лозенец, Локално отопление, Магазин в нова луксозна сграда.	710	479 990	1.0	680	1330
София, Лозенец, Партер ет., Тухла, С гараж, С паркинг.	861	816 666	1.1	1040	2 040
<b>К.К. „Слънчев бряг“ общ. Несебър - магазини</b>			<i>прието</i>	<b>700</b>	<b>1370</b>
Слънчев бряг, Партер ет., Телефон, Лук. отопление, Магазинът се намира в луксозен хотелско-жилищен комплекс с витрина.	20	19 600	0.9	880	1720
Слънчев бряг, Партер ет. Тухла. Интернет връзка.	23	23 000	0.9	900	1760
Слънчев бряг, Партер ет., Магазин за промишлени стоки, на втора линия от плажната ивица.	32	38 520	1.0	1200	2 350
Слънчев бряг, Партер ет., Телефон, Локално отопление, Луксозен магазин в комплекс Дъжой.	30	52 000	0.8	1420	2 770
<b>Сливен, кв. „Промислена зона“</b>			<i>прието</i>	<b>1100</b>	<b>2150</b>

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Гр. Сливен , Промислена зона. Партерен етаж. Панел. Промислено помещение.	840	196 000	0.9	210	410
Гр. Сливен, Промислена зона. Промислено помещение. Тухлено.	930	130 200	1.0	140	274
Гр. Сливен, Промислен имот, състоящ се от административна сграда и парцел към нея, Ток, вода, лице на главен път.	1 900	370 000	0.9	175	345
Гр.Сливен,Промислено помещение,представляващо склад за съхранение на препарати за растителна защита.Състои се от три броя клетки.	1 100	192 500	1.0	175	345
Ловеч, ул. „Търговска“ №45, "Ловеч.			<i>прието</i>	160	320
„Ловеч сити център“ - магазини					
Гр. Ловеч, Център. Луксозно направен магазин със санитарен възел, Интернет и СОТ.	100	69 000	0.7	480	930
Гр. Ловеч, Център. Предлагаме магазин в централната част на гр.Ловеч . Телефон. Тухла.	830	430 000	1.0	510	1000
Гр. Ловеч, Център, Магазина се намира в идеалния център на града на комуникативно място.	60	72 000	0.7	820	1600
Варна, търговски комплекс „Ян Палах“-магазин			<i>прието</i>	600	1 170



Пи Ар Си АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Гр. Варна, Търговска обект в новопостроена сграда. Партерен етаж. Телефон.	140	107 800	0.9	700	1360
Гр. Варна, Партер ет., Настилки теракот, РУС - дограма, витрина 6 метра.	38	24 500	1.1	700	1360
Гр. Варна, Партер ет., Магазин на две нива, сан. Възел, склад, климатизи + гараж.	77	74 000	1.0	960	1920
Гр. Варна, Партерен ъглов магазин. Телефон. Гухла.	157	144 400	1.0	920	1 800
			<i>прието</i>	<b>820</b>	<b>1600</b>



**4.9. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Имотите на Дружеството са придобити за суми, както следва:

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

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

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

Цената, за която ще бъдат закупени недвижимите имоти в гр. София, съгласно взетото решение на редовното годишно заседание на ОС, проведено се на 28.06.2013 г. е, както следва:

ИМОТ	ПАЗАРНА ЦЕНА НА ИМОТА (В ЛЕВА, БЕЗ ДДС)
1. Поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 139, заедно с построения в този имот бизнес комплекс – пристройка и надстройка	за терена – 521 000 за сградата – 2 206 000  или общо 2 727 000.00
2. Поземлен имот, находящ се в гр. София, местност „Цариградско шосе 7 километър“, с площ от 290 кв.м.	68 000.00

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

Към 30 юни 2013 г., Дружеството има просрочени неплатени наеми и други услуги над петнадесет дни на стойност 45 384 (четирдесет и пет хиляди триста осемдесет и четири) лева.

Делът на неплатените наеми и други услуги от общо всички отдадени под наем имоти е 20.68 % (двадесет цяло и шестдесет и осем стотни) процента.

**4.11. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ. БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ.**

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

- закупуване на имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е изцяло довършен и въведен в експлоатация. Съгласно изготвеното заключение от лицензиран оценител пазарната стойност на имота е 2 206 000.00 лв.;

- закупуване на имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе” – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда – нов корпус, както и старият корпус на същата сграда, който е собственост на Дружеството от 2008 г. Съгласно изготвеното заключение от лицензиран оценител пазарната стойност на имота е 521 000.00 лв.;

- закупуване на имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе”, представляващ земя – с площ от 290 кв.м., намиращ се точно срещу сградата, описана по-горе, с изграден паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център. Съгласно изготвеното заключение от лицензиран оценител пазарната стойност на имота е 68 000.00 лв.

Общата стойност (пазарна оценка) на сделките по покупко-продажба на недвижимите имоти (сборът от стойностите, на които ще се придобие всеки един имот) е 2 795 000 лева, без ДДС.

Въпросът относно покупката на недвижимите имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 е обсъждан в мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК, предложен от СД на ОС на редовно годишно заседание на общото събрание, което се проведе на 28 юни 2013 г., както и на предходните годишни заседания на ОС, проведени на 25 април 2008 г., 22 април 2009 г. и 24 юни 2010 г., но поради забавяне с въвеждането в експлоатация на сградата, тези имоти все още не са закупени. Закупуването на недвижимите имоти не се е реализирано поради наличието на посочените административни пречки. Към настоящия момент, всички административни пречки са отпаднали и имотите могат да бъдат закупени от Дружеството, с оглед на което на провело се на 28 юни 2013 г. заседание на ОС бяха гласувани и приети нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на имотите, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК.

За осъществяване на поетитите от Дружеството ангажименти за закупуване на недвижимите имоти ще бъдат използвани привлечени средства – банков кредит, за което също има взето решение от ОС.

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### **5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

Имоти на Дружеството, описани в точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, са придобити частично със свои свободни средства, формирани от неговия капитал (след приключилите успешно няколко увеличения на капитала до сегашния размер от 14 359 090.00 лева). Използвани са и заемни средства в рамките на ограниченията, описани в точка 2.1. по-горе в този Регистрационен документ посредством банков кредит от „Райфайзенбанк България“ ЕАД, условията за който са подробно описани по-долу в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи“, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж“.

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

Дружеството ползва кредит от „Райфайзенбанк България“ ЕАД съгласно условията на Договор за банков кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 050 000.00 евро. Целта на ползвания от Дружеството кредит е в съответствие с чл.21, ал.2, т.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно - изплащане на продажната цена на закупените от Дружеството недвижими имоти. Дружеството погасява задълженията си по кредита текущо със собствени средства. Към настоящия момент Дружеството все още не е изплатило изцяло цената на всички придобити от него недвижими имоти, като съществува задължение към Кооперация „Панда“ във връзка с продажбата на сградата, находяща се на бул. „Цариградско шосе“ 139 (стар корпус) в размер на 356 038 лева.

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.

Недвижимите имоти, които са в процес на придобиване, съгласно взетото решение на ОС на заседанието от 28 юни 2013 г. ще бъдат придобити чрез банково финансиране, подробно описано в този Регистрационен документ.

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

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

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

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

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

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

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.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

През изминалата година върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва продължаващата световната финансова криза, като се очаква бавното излизане на страната от нея да продължи поне до края на настоящата година.

Финансовата криза оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално – върху пазара на недвижими имоти. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- ❖ Невъзможност да бъдат придобити недвижими имоти на икономически оправдана цена;
- ❖ Нарастване на разходите за строителство;
- ❖ Намаление на равнището на наемите;
- ❖ Зависимост от платежоспособността на наемателите;
- ❖ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ❖ Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност;
- ❖ Рискове при отдаването под наем;
- ❖ Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- ❖ Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване на цената на заемното финансиране;
- ❖ Нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти;
- ❖ Неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- ❖ Политически риск;
- ❖ Рискове, свързани с последиците от световната финансова и икономическа криза;
- ❖ Риск от невъзможност за изплащане на дивидентите, в рамките на годината, следваща периода на начисляването им.
- ❖ Рискове, свързани с избор на стратегия от управленския екип на емитента;
- ❖ Зависимост от допълнително финансиране на дейността и инвестиционните планове на емитента;
- ❖ Кредитен риск.

### А) НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДАТ ПРИДОБИТИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА

Това ще намали доходността на инвестициите на Дружеството и ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

Този риск е до голяма степен извън контрола на Дружеството. Мерките за неговото управление се съдържат в това, че Дружеството може да придобива различни по вид и клас имоти, което увеличава вероятността да бъдат намерени и договорени придобивания на имоти на икономически оправдана цена за съответния клас.

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### Б) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО.

Ако Дружеството придобие незастроена земя или право на строеж за изграждане на недвижими имоти, то нарастването на разходите за строителство би намалило доходността на инвестициите на Дружеството и би се отразило неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

Този риск е до голяма степен извън контрола на Дружеството. Доколкото това е възможно, Дружеството ще се стреми да оптимизира евентуалните разходи за строителство спрямо очаквания доход от имота и неговото предназначение. Дружеството ще се стреми внимателно да подбира най-подходящите за съответния проект изпълнители чрез набиране на конкурентни оферти и отчитане на връзката цена - качество и последваща поддръжка. Дружеството възнамерява внимателно да проучва потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с компании, за които преценява, че са в състояние да изпълнят възложените дейности в срок и в рамките на предвидения бюджет. За защита на интересите на Дружеството договорите за строителство ще съдържат подробен строителен бюджет и ще предвиждат поетапно заплащане на извършените работи и клаузи за неустойки при неизпълнение на задълженията.

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

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. 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.

В дългосрочен план Дружеството планира да управлява и минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и основно чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване, с предвидени неустойки при предсрочно им прекратяване и/или „самоучастие” на наемателя под формата на заплащане на довършителни работи и пр.

От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени.

Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

### Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдадените под наем имоти в неговия инвестиционен портфейл. Невъзможността на наемателите да заплащат редовно месечните си задължения би имала двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляват приходите от оперативна дейност, а в същото време спада общата заетост на инвестиционните имоти. Освен това, при предсрочно освобождаване на помещение, обикновено се налага извършване на допълнителни разходи по освежаване и подобряване на помещението с оглед на привличане на нови наематели. В допълнение, ако Дружеството е ползвало заемно финансиране, то би могло да срещне трудности при обслужването му.

Дружеството планира да управлява и редуцира този риск чрез осигуряване на гаранции за плащане от страна на евентуалните наематели – банкови гаранции за определен брой месечни наеми, плащане на определен брой месечни наеми в аванс и т.н.

**Д) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.**

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. 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.

Доколкото този риск е изцяло извън контрола на Дружеството и няма дериватен пазар, на който би могъл да се хеджира, няма мерки, чрез които той може да бъде управляван или редуциран. Евентуално Дружеството би могло да отложи продажбата на съответния имот ако очаква, че пазарните цени в съответния сегмент ще се повишат и това би било в интерес на неговите акционери.

От друга страна ситуация в страната към момента води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Наблюдава се намален обем на сключените сделки. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече поради намалените възвращаемости. Банките и другите инвеститори вече са по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

**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.

Дружеството планира да управлява и редуцира този риск, намалявайки случаите, в които би се наложило да продава бързо имоти чрез използване на дългосрочно заемно

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

финансиране и максимално възможно припокриване на изходящите и входящите парични потоци.

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

### Ж) РИСКОВЕ ПРИ ОТДАВАНЕТО ПОД НАЕМ:

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвидените. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

### З) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

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

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

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

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

### Й) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Този риск е извън контрола на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. Доколкото това е възможно Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи за застраховка на инвестиционните имоти чрез набиране на конкурентни оферти (по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия) от различни застрахователи.

### К) НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ.



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

От съществено значение за дохода на акционерите е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си подлежат на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че евентуални промени в законодателството не биха довели до повишаване на разходите на Дружеството или намаляване на приходите му. Съответно това ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. Доколкото подобни промени са извън контрола на Дружеството и по принцип не се предлагат застраховки, покриващи този риск, Дружеството не може да го управлява или редуцира.

### Л) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система, в резултата на което е възможно да възникнат непредвидени разходи и загуби за Дружеството, свързани с промени в политическата среда като вътрешнополитически съгресения. Този риск е свързан и с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят инвеститорите, да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Членството на България в НАТО и ЕС ограничават политическия риск, но няма гаранции, че в бъдеще правителството няма да прибегне до популистки мерки като непропорционално увеличение на данъците за определени икономически субекти, национализация и пр. в случай на увеличена социална нестабилност. Подобни промени са извън контрола на Дружеството. Същото оценява този риск като нисък и не планира да сключва застраховки, покриващи политически риск.

### М) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА.

Последиците, в глобален мащаб, от световната финансова и икономическа криза бяха свиването на ликвидността и свързаното с това намаление на цените на активите и в частност на недвижимите имоти.

В резултат на кризата рисковете, описани в точки В), Г), Д), З) и Л) по-горе, е вероятно да се материализират, като Дружеството планира да предприеме мерките за тяхното редуциране, описани в същите точки.

От друга страна, в резултат на кризата, е по-малко вероятно да се материализират рисковете, описани в точки А), Б) и Ж).

### Н) РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ, В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА, СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ.

Съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството разпределя като дивидент минимум 90 % от печалбата за разпределение. Ако междуременно Дружеството реинвестира печалби, реализирани от продажби на имоти или от получени наеми без да реализира последващи продажби или други приходи, то може да не успее да изплати дивидентите в рамките на годината, следваща периода на начисляването им.

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### **О) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗБОР НА СТРАТЕГИЯ ОТ УПРАВЛЕНСКИЯ ЕКИП НА ЕМИТЕНТА:**

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

### **П) ЗАВИСИМОСТ ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТТА И ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ НА ЕМИТЕНТА:**

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

### **Р) КРЕДИТЕН РИСК**

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

### **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 рискове, специфични за сектора, в който то развива дейността си. Доколкото тези рискове са изцяло извън контрола на Дружеството, те не могат да се управляват или редуцират от него, освен евентуално чрез мерките за управление и редуциране на специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството, описани в т. 6.1. По-горе.

По-долу са описани рисковете, специфични за сектора, в който Дружеството развива дейност. В резултат на световната финансова и икономическа криза, част от тях, именно точки Б) и Д) е по-вероятно да се материализират.

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

Това би довело до свръхпредлагане на имоти, което би рефлектирало в спад в пазарните цени и намаляване на техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**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.б.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.б.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.б.1 по-горе.

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

През последните години един от основните фактори за нарастването на цените на недвижимите имоти в България беше стабилният приток на средства от чужбина под формата на преки чуждестранни инвестиции, заеми и трансфери. Намалването 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.б.1 по-горе.

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

Сферата на недвижимите имоти е законово регламентирана и регулирана на местно и национално ниво. Промени в законната регламентация биха могли да затруднят придобиването и изграждането на нови имоти или експлоатацията на съществуващи имоти. В някои случаи това би могло да доведе до нарастване на пазарните цени на имотите, но и би могло да се отрази негативно на други аспекти от дейността на Дружеството. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

**6.3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ**

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

Систематични рискове са: макроикономически риск, кредитен риск на държавата, данъчен риск, пазарен риск (ценови, лихвен и валутен риск), политически риск, икономически растеж и външна задлъжнялост, инфлационен риск и законодателен, регулаторен риск:

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**
**► МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК И ВЛИЯНИЕ НА СВЕТОВНАТА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА**

Рискът от нарушаване на макроикономическата стабилност в държавата:

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5% през 2009 г., което е най-тежката криза след икономическата рецесия в края на 1990-те години. Въпреки че за 2011 г. икономическия растеж е 1.7%, а за 2012 – 0.8% ,българското правителство продължава да изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като до момента прирастът на БВП се поддържа от нарасналия експорт. Инфлацията в страната през 2012 г. е 2.4% - намалява спрямо предходната година, когато е била 3.4 %.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза и по-конкретно продължаваща несигурност в еврозоната. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарната среда, в която оперира Дружеството. В икономически аспект това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, свиване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари.

В Таблицата по-долу са представени основни макроикономически показатели до 2015 г.

**Таблица Основни макроикономически показатели и прогнози за периода 2008 - 2015 г.**

Показател	2008	2009	2010	2011	2012	2013 П	2014 П	2015 П
БВП (годишен реален темп, %)	6.2	(5.5)	0.4	1.7	0.8	1.5	2.5	3.5.
Търговско салдо (% от БВП)	(23.2)	(8.9)	(1.3)	1.9	2.1	1.6	0.8	0.0
Инфлация (%)	12.0	2.5	3.0	3.4	2.4	2.3	2.8	3.0
Безработица (%)	7.1	8.2	11.5	12.5	12.3	12.0	11.2	10.4
Държавен дълг (% от БВП)	15.5	15.6	16.7	17.0	21.3	17.6	16.4	13.0
Бюджетен дефицит (% от БВП)	1.8	(3.9)	(4.0)	(2.8)	(1.1)	(1.0)	(0.5)	(0.3)
Основен лихвен процент (%)	5.1	2.4	0.2	1.3	1.8	2.6	3.4	3.4
Валутен курс EUR BGN		Валутен борд от 1997 г., EUR:BGN 1.95583						

\*"П" – предварителна прогноза

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

*Източник: БНБ, Economic Intelligence Unit, International Monetary Fund, Евростат, статистическите институти, изчисления на БНБ.*

Негативно влияние върху макроикономическите условия в България оказва и продължаващата световната икономическа криза. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарна среда, в която оперира Емитента.

На икономическо ниво това се отрази като понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затруднява бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството, както и повишава риска от събиране на вземанията на фирмата.

Своевременното идентифициране на заплахите и рисковете в отделните отрасли позволи на ръководството на Дружеството да предприеме превантивни мерки и бяха разработени анти-кризисни програми, насочени към оптимизация на персонала, съкращаване на разходите и преглед на ефективността.

### ► КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. В това отношение България все още запазва позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа до средства в подкрепа на общото управление на разходите на държавата. Запазването на оценките на кредитния риск на страната в настоящите условия свидетелства за стабилизацията на макроикономическата среда и задържането на темп на растеж.

### ► ДАНЪЧЕН РИСК

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

### ► ПАЗАРНИЯТ РИСК

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**ЦЕНОВИ РИСК.** Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на недвижимите имоти в портфейла на Дружеството, както и в промяна на размера на наемите, разходите за строителство, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на наемите би довело до намаляване на приходите от продажби, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент. За да се застрахова от евентуален спад на наемите, Дружеството ще се стреми предварително да договаря условията по договорите за наем, както и да сключва дългосрочни договори за отдаване под наем.

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

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

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

**ВАЛУТЕН РИСК.** Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на Паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителство и Централната банка, очакванията са за запазване на Паричния съвет до приемането на страната в Европейски Валутен Съюз (ЕВС). Въпреки, че присъединяването към еврозоната и въвеждането на еврото като платежна единица в България е планирано да стане в средно-срочен период, няма сигурност и гаранции, че това ще бъде постигнато. Рискът от покачване/понижаване на валутните курсове може

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

да доведе до печалби/загуби от преценка на приходите и разходите на компаниите – емитенти, направени в чужда валута.

### ► ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

### ► ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Рискът от забавяне на икономическия растеж и засилване на външната задлъжнялост.

### ► ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

### ► ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК

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

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

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

### **ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА – ПОЖАР, ЗЕМЕТРЕСЕНИЕ, НАВОДНЕНИЕ**

Редица форсмажорни обстоятелства могат да причинят значителни имуществени щети в зависимост от силата на природното бедствие или авария, които да доведат до спирането и дори прекратяване на дейността на Дружеството.

Всеки един от тези рискове, имайки отражение върху икономическата среда в страната като цяло, намира своето съответно проявление и върху дейността на Дружеството.

Конкретните възможни хипотези на проявление на тези рискове в частност за дейността на Дружеството са подробно описани по-горе в т.6.1 и 6.2.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на пазара, на който то развива своята дейност, а и някои от общите рискове), става по-реална.

Инвеститорите започнаха да променят прогнозите си в посока към формиране на по-скоро консервативни очаквания и поведение спрямо сегментите на пазара на недвижими имоти, на който Дружеството развива своята дейност. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на сектора сочи, че то се определя основно от следните четири фактора:

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

Очакванията на анализаторите са, че финансовата криза, от една страна, ще отмени реализирането на голяма част от одобрените инвестиционни проекти и най-вече на тези, на които липсват сериозни конкурентни предимства.

От друга страна, кризата ще окаже сериозно влияние и върху вече стартиралите, но незавършени проекти чрез забавяне на дейностите по довършването и пускането им в експлоатация.

Не на последно място, 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. инвеститорият 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 формирането на 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 необходимост от още търговски площи, както в столицата, така и в други градове. Това промени реалиите на пазара. На лице е тенденция към разширяване на географията на предлагането, което привлича купувачите и наемателите с възможността да влязат на няколко локации едновременно. Според специалистите това, от своя страна, означава, че проектите с добри местоположения и формати ще запазят своята атрактивност и кризата няма да окаже съществено негативно влияние върху тяхното реализиране. Следва да се предположи, че поради намаляването на собствените свободни



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

финансови средства – характерна проява на глобалната криза, търсенето ще се изрази в посока наемане на имоти, а не на тяхното закупуване. Това от своя страна ще позволи задържане на заетостта на имотите, ако не доведе и до по- високи наемни нива.

Дружеството отчита тези условията и ще положи максимални усилия за минимизиране на рисковете и за запазване и повишаване на способността си да изпълнява задълженията си към своите акционери.

Във връзка с гореизложеното, следва да се отбележат няколко основни фактори, които до голяма степен минимизират негативното влияние на финансовата криза за Дружеството.

От една страна, това е факторът, че на този етап Дружеството е инвестирало и възнамерява да инвестира средства в обекти, с търговско и административно предназначение, прогнозите за чието търсене са в посока запазване на сегашните нива.

От друга страна стои факторът, че закупените от Дружеството имоти, както и тези, които предстои да бъдат закупени, са напълно завършени и въведени в експлоатация и не е нужно да бъдат инвестирани допълнителни средства в тяхното развитие.

На трето място, следва да се отчете положителният фактор, че имотите, в които Дружеството е инвестирало и възнамерява да инвестира, са заети и с осигурени наематели, при това с дългосрочни договори за наем. Следва да се има предвид и това, че наемателите на имотите са доказали се на българския пазар търговци с дългогодишен опит и практика в извършваната от тях търговска дейност, което до голяма степен определя тяхната платежоспособност и коректност по изпълнение на договорите за наем на имотите, собственост на Дружеството.

На следващо място е факторът, че Дружеството не планува продажбата занапред на придобитите от него недвижими имоти, а тяхното експлоатиране чрез отдаването им под наем, което в условията на финансова криза счита, че гарантира в голяма степен възможността му да изпълни задълженията си към своите акционери и да защити техните интереси.

Не на последно място следва да се отчете и факторът, че Дружеството планира финансирането на закупените от него имоти и тези в процес на закупуване да бъде осъществено и чрез увеличението на капитала, , а също така Дружеството е договорило и изгодни финансови условия за заплащане на имотите, което смята за допълнителна гаранция за защита правата и интересите на неговите инвеститорите.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**
**III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**
**1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ**
**1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

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

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

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

**1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ**

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

Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

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

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

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

Държава	България
Седалище	гр. София
Адрес на управление	ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12
Седалища на клонове	Дружеството няма регистрирани клонове
Търговски адрес на Дружеството (адресът за кореспонденция)	гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139
Телефон	+359 02 94 27 524;
Факс	+359 2 94 27 525
Електронен адрес	<a href="mailto:office@prcbg.com">office@prcbg.com</a> .
Електронна страница в Интернет	<a href="http://www.prcbg.com">www.prcbg.com</a>

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

### 1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

### 1.7. ЛИЦЕНЗ

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

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

## 2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

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

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

Към дата на този Регистрационен документ, незаплатената част от цената на притежаваните от Дружеството имоти възлиза на общата сума от 356 038 лева, както следва:

Имот №	Цена на придобиване (в лева без ДДС)	Незаплатена цена (в лева без ДДС)
София, ул. „Илия Бешков” № 12	1 800 000	0.00
София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - страда стар корпус	2 587 000	356 038
София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	1 731 000	0.00
Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	2 372 000	0.00
Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	572 000	0.00
Стара Загора, бул. „Цар Симеон” № 45	525 000	0.00
Ловеч, ул. търговска 45 – Ловеч Сити Център	9 400 000	0.00

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Варна, магазин – търговски център „Ян Палах“	485 300	0.00
КК Слънчев бряг – два магазина	211 000	0.00

### 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 % от печалбата за разпределение, определена съгласно член 10, ал.3 на ЗДСИЦ, и е освободено от корпоративен данък. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения в закона ред, то за същото, на основание чл.16, ал.3 от ЗДСИЦ ще бъде открита процедура по ликвидация.

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

#### 3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА

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

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

Основните конкурентни предимства, на които Дружеството залага са:

- покупка на недвижими имоти в големи, със стратегическо значение, бързо развиващи се и атрактивни градове – София, Пловдив, Варна, Стара Загора, Ловеч, Благоевград, Слънчев бряг;
- добро местоположение на придобиваните имоти – централна градска част или основни пътни артерии;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- покупка на завършени и въведени в експлоатация имоти или на имоти със степен на завършеност, която налага незначителни и бързо реализируеми допълнителни инвестиции;
- покупка на използваеми имоти – такива с „готови” наематели;
- сключване на дългосрочни договори за наем – минимум 5 годишни.

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

**4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

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

Дружеството не е част от икономическа група.

**4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА**

Дружеството няма дъщерни дружества.

**5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ**

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

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

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

- Имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е изцяло завършен и въведен в експлоатация.

- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда нов корпус, както и стария корпус на сградата, собствено на Дружеството от 2008 г.;

- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе, представляващ земя – с площ от 290 кв.м., намиращ се точно срещу опасаната по-горе сграда, с изграден паркинг с цел обслужване гостите и клиентите на търговско-административния център.

Към настоящия момент тези придобивания не са реализирани, тъй като същите бяха обусловени от административни процедури по въвеждането в експлоатация на сградата, които забавиха във времето тяхното финализиране. Въпросът относно покупката на



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

недвижимите имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 е обсъждан в мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК, предложен от СД на ОС събрание на акционерите на РГЗОС, което се проведе на 28 юни 2013 г., като бяха гласувани и приети нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на посочените по – горе недвижими имоти, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК.

**За реализирането на посоченото придобиване Дружеството няма да търси финансиране от лизингови схеми. Дружеството не е сключвало и не разполага с действащи договори за лизинг по отношение на кой да е от притежаваните от Дружеството имоти.**

**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 притежава недвижимите имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

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

**1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ**

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

Приходи от отдаване под наем на недвижими имоти	*Данни 2010 г.	*Данни 2011 г.	*Данни 2012 г.	*Данни 2013 г.	*Изменения 2011 спрямо 2010	*Изменения 2012 спрямо 2011 г.	* Изменения 2013 г. спрямо 2012 г.
I тримесечие – януари, февруари, март	683 519	609 433	553 841	455 347	-74 086	-55 592	-98 494
II тримесечие – април, май и юни	589 680	618 910	533 874	434 533	29 230	-85 036	-99 341
III тримесечие – юли, август и септември	585 918	466 417	526 568	-	-119 501	60 151	-
IV тримесечие – октомври, ноември и декември	569 930	527 681	719 873	-	- 42 249	192 192	-

\*Сумите са в лева без ДДС

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

Средно - месечните приходи за периода от 2010 г. - 30.06.2013 г., намаляват, тъй като, както беше посочено и по – горе, притиснати от икономически трудносни наемателите все повече изискват намаляване на цените за ползването от тях обекти и/или освобождават същите поради невъзможност да се справят с икономическите условия.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Рязкото увеличение на прихода през 2012 г., е свързано с инвестиционния имот Ловеч Сити Център, гр. Ловеч и се дължи на фактуриран годишен наем на един от наемателите на Дружеството в обекта.

Резултатите от дейността на Дружеството са отразени в изготвените и обявени годишни и междинни (тримесечни) доклади за дейността. Информацията относно тяхната публикация и местата, където същата е публично достъпна, е посочена в Раздел IX – „Финансова информация“, т.2 „Финансови отчети за 2010 г., 2011, 2012 г. и към 30.06.2013 г.“

Дружеството започва да отдава под наем респективно да акумулира приходи от 2008 г. Средно месечните приходи на Дружеството от отдаваните под наем собствени недвижими имоти съответно 2010 г., 2011 г., 2012 г. и към 30.06.2013 г. за всеки от имотите са отбелязани в следната таблица:

№	ОБЕКТ	*2010 г.	*2011г.	*2012 г.	*Към 30.06.2013
1.	Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	22 889	14978	17619	16453
2	Гр. Стара Загора	3 969	4675	4058	4058
3	Гр. Благоевград	4 504	5774	4709	4941
4.	К.К. Слънчев Бряг	1 556	676	1138	1138
5.	Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	23 583	20216	16783	16800
6.	Гр. София, бул. Цариградско шосе	49 878	39900	31638	31303
7.	Гр. София, ж.к. Дружба	34 201	35151	32536	32608
8.	Град Ловеч, Ловеч Сити Център	58 505	60844	79560	37366
9.	Гр. Варна, бул. „Ян Палах“	3 333	2984	2800	3341
10.	** Гр. Сливен, кв. „Промислена зона“	-	-	3666	301

\*Сумите са в лева без ДДС

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

**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.



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- средствата, получени от лихви по банкови депозити

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

- заемно финансиране.

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

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

Към 30 юни 2013 г, основният източник на парични средства на Дружеството са постъпленията от:

1. наеми в среден месечен размер на 148 313 лева.

2. кредит в размер на 2 050 000.00 евро или 4 009 452.00 лева, съгласно Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД. (подробна информация за кредита е предоставена в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи“, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж“)

Данните за паричните потоци са видни от Отчета за паричните потоци на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2013 г., обявени пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва:

Паричните плащания за първото тримесечие на 2013 г. са в размер на 159 000 лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

Паричните плащания за второто тримесечие на 2013 г. са в размер на 400 000 лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

През януари 2013 г. Дружеството реализира прехвърлителна сделка на собствен недвижим имот: поземлен имот, находящ се в гр. Сливен, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот промишлена сграда с предназначение цех за мебели и със застроена площ от 2 161 кв.м. В резултат на сделката към юни 2013 г. в Дружеството са постъпили 108 000 лева, като остатъкът от стойността на сделката в размер на 255 749 лева се очаква да бъде изцяло изплатен до август 2014 г.

Също през януари 2013 г. приключи и четвъртото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, в резултат на което постъпиха 1 196 590 лв.

До края на 2013 г. Дружеството ще изплати нетната сума от 1 436 267.18 лева, представляващи дивиденди за 2012 година.

През 2012 г. основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от наеми и други услуги в размер на 3 778 000 лева. За 2012 г. През 2012 г. извършените от Дружеството плащания са към доставчици, застрахователи и други текущи плащания в общ размер на 1 679 000 лева.

През 2011 г. основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от наеми и други услуги в размер на 2 574 000 лева. За 2011 г. Дружеството има парични плащания в размер на 500 000 лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал и друга инвестиционна

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

дейност, както и 368 000 лева, представляващи изплащане на дивиденди за 2010 година. През 2012 г. извършените от Дружеството плащания са към доставчици, застрахователи и други текущи плащания в общ размер на 500 000 лева.

През 2010 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от третото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 1 462 500 лв. и от наеми в размер на 3 130 000 лева. За 2010 г. Дружеството има парични разходи в размер на 8 510 000 лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал и друга инвестиционна дейност, както и 1 770 861.61 лева, представляващи разходи за изплащане на дивиденди за 2009 година.

През 2009 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 850 000 лева, от наеми в размер на 3 422 000 лева. За 2009 г. Дружеството има парични разходи в размер на 15 822 000 лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал и друга инвестиционна дейност, както и 688 523.98 (лева, представляващи разходи за изплащане на дивиденди за 2008 година.

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

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

**2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ**

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва банков кредит от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 2 050 000.00 евро, като срокът на договора е пет години. Годишната лихва е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 4,75 пункта надбавка, но не по – малко от 6 % за първата година, считано от датата на подписване на Договора за кредит, като след първата година Кредитополучателят заплаща на банката EURIBOR, плюс 4,75 пункта надбавка. Неустойката – наказателна лихва за забава е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 10 пункта надбавка годишно върху усвоената и непогасена главница по кредита за времето на забавата до окончателното погасяване на забавените вноски. Дружеството погасява ползвания кредит на 47 равни последователни месечни вноски в размер на 42 708 евро дължими ежемесечно, считано от 25.06.2011 г. до 25.04.2015 г., включително и една последна

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

изравнителна вноска в размер на 42 340.37 евро (изменена с Анекс от 11.04.2013 г.), дължима на 25.05.2015 г., като всяка вноска е дължима на 2510-то число на съответния месец. Съгласно Анекс от 11.04.2013 г. между Дружеството и „Райфайзенбанк (България)” АД страните променят падежа на погасителните вноски от 25 – то на 10-то число на съответния месец. Лихвата по ползвания кредит също се заплаща ежемесечно на 10 - то число на съответния месец. Крайният срок за погасяване на всички суми по кредита, включващ главница, лихва, комисионни, евентуално наказателна лихва, евентуална наказателна лихва за забава, такси и разноски е 25.05.2015 г.

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

Към датата на този Регистрационен документ непогасената част от кредита като главница възлиза на сумата от 1 024 624.37 евро.

Дружеството е учредило ипотеки върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. № 146, том III, рег. № 4529, дело 535/ 2008 г./ и в град София, ж.к. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12 (УПИ и построената в него сграда) /нот. акт. №104, том II, рег. № 7090, дело № 195 от 2008 г. Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключения Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД.

За обезпечаване на кредита са учредени и особени залози върху вземанията на Дружеството по сключени от Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД договори за наем с трети лица, касаещи притежаваните от „Пи Ар Си“ АДСИЦ недвижими имоти. Към датата на този Регистрационен документ Дружеството обслужва редовно и коректно задълженията си по кредита.

### **2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

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

### **2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ**

Към датата на този Регистрационен документ Дружеството няма ангажименти за капиталови разходи, освен разходите за закупуването на недвижимите имоти, съгласно съответните решения на ОС, както следва: с решения на ОСА от 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г., и 24.06.2010 г. и 28.06.2013 г. Дружеството е поело ангажименти за закупуване на следните недвижими имоти:

- Имот, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващ търговско-административен център, чиито нов корпус е изцяло завършен и въведен в експлоатация (на последното ОС, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 28.06.2013 г., е одобрена цена на закупуване - 2 206 000 лева).

- Имот, находящ се в гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м., върху който парцел е построена посочената по – горе сграда нов корпус (на последното ОС, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 28.06.2013 г., е одобрена цена на закупуване - 521 000 лева).

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

център. (на последното ОС, на което са обсъждани параметрите на сделката за закупуване на този имот – от 28.06.2013 г., е одобрена цена на закупуване - 68 000 лева.

Въпросът относно покупката на тези недвижими имоти в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 е обсъждан в мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК, предложен от СД на ОС на редовно годишно заседание, което се проведе на 28 юни 2013 г., както и на предходни заседания, проведени на 25 април 2008 г., 22 април 2009 г. и 24 юни 2010 г., но поради забавяне на процедурата по въвеждането в експлоатация на сградата, тези имоти все още не са закупени. Към настоящия момент, всички административни пречки са отпаднали, сградата е въведена в експлоатация, с оглед на което ОС прие нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на недвижими имоти, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК.

За осъществяване на поетитите от Дружеството ангажменти за закупуване на недвижимите имоти ще бъде необходимо усвояването на инвестиционен банков кредит и респективно обезпечаването на същия при следните параметри, също одобрени от ОС на заседанието от 28 юни 2013 г.:

Банка – кредитор - „УниКредит Булбанк“ АД

Размер на кредита – до 3 350 000 лв.

Срок за погасяване – 47 месеца

Лихва: до 6 % годишно

1.1. Обезпечение – ипотека върху имотите, закупени с кредита, залог на вземания от договори за наеми, поръчителство от трето лице.

### **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**

Основните тенденции на дадена пазарна ниша зависят от взаимодействието на търсенето и предлагането. В най-общ план търсенето на търговски площи зависи от потенциала за нарастване на покупателната способност на населението, а предлагането от наличието на търговски обекти и възможностите те да бъдат построени или реновирани, така че да отговарят на съвременните стандарти. Факт е, че през втората половина на 2009 година се отчете значително раздвижване в сектора на жилищните имоти, сравнено с началото на годината. Това се дължи на по-добрите оферти вследствие на коригирането на ценовите нива от страна на строители и инвеститори. Експерти в сектора на недвижимостите отчетоха, че след средата на 2010 година бяха размразени проекти и поради това цените плавно ще тръгнат нагоре. Пазарът предлагаше добри възможности за купувачите на жилищни имоти, които могат да получат добра оферта и като цена, а и като качество. През 2010 година беше налице повишено търсене, което се дължеше предимно на добрите оферти, ниските

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

ценови нива, склонността на инвеститорите към преговори и предлагане на услуга с по-добро качество както на строителството, така и по отношение на инфраструктурата. През последните два месеца на 2010 г. може да се обобщи, че годината бе нулева за пазара на имоти в България от гледна точка на това, че не е налице съществена промяна нито в обема на сделките, нито в цените на продадените и оферирани имоти спрямо 2009 г. Въпреки това 2010 г. не е без значение за пазара - постигането на баланс и стабилност е важен момент, особено след годините на бум, последвани от драстичен спад на цените на имотите през 2009 г. От тази гледна точка 2010 г. даде глътка въздух на всички фигури на пазара, които имаха време да се нагласят спрямо новите пазарни реалности, да размислят, да взимат решения и да разработват стратегии за действие. След противоречивите сигнали, които имотният пазар даде през второто тримесечие на годината, обемите от сделки се върнаха до нивата, на които бяха балансирани след средата на 2009 г. Обемите от сделки обаче не успяха да се върнат до нивата от март и април, които бяха рекордни за периода от началото на кризата. В различните пазарни сегменти се забелязват различни тенденции - от задържане и ръст на цените и обемите от сделки до спад.

Според експертите цените на имотите през 2012 г. са отчели номинален и реален спад под влияние на свиването на вътрешното и външното търсене. Поведението на цените на недвижимите имоти обясняват както с промяната в номиналния доход (БВП) и темпа на търсене на ипотечно финансиране, така и с динамиката на намалелите входящи капиталови потоци по линия на текущите трансфери и преките чуждестранни инвестиции, особено тези в недвижими имоти. Според Национално сдружение „Недвижими имоти” външното търсене на имоти в страната, измерено чрез динамиката на емигрантските пари и преките чуждестранни инвестиции в недвижими имоти, продължава да се свива. След отбелязания спад на търсенето на кредити през първите години на кризата по данни на БНБ вече се забелязва леко оживление в жилищното кредитиране с постигнат ръст от 0.8% за 2012 г.

Сравнително оптимистични се оказват прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти през 2013 година - очаква се средно кумулативно увеличение на цените на кв. м чиста използваема площ. Експертите прогнозираят формиране на стабилни нива на номиналните крайни цени на имотите през 2013 г., като тенденцията е през 2014 г. нивата да постигнат увеличение. В настоящата година се прогнозира и плавен ръст на себестойността, обемите и цените на новото строителство, докато през 2014 г. този ръст ще се засили. За периода 2013-2014 г. се очаква спад на номиналните обеми общи площи, ръст при чистата използваема площ, спад на цените само при надценените и некачествени пазарни предложения, стабилизиране на номиналните наемни нива и ръст на обемите наети площи. (Източник: *Национално сдружение „Недвижими имоти”*).

***Жилищни имоти***

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

От края на 2011 г. на пазара на недвижими имоти определено се забелязва положителна тенденция към покачване броя на реализираните сделки за жилищни имоти, като това продължават да са основно имоти за задоволяване на лични нужди. През първата половина на 2012 се наблюдава тренд към разширяване на ценовите диапазони. От една страна това се дължи на факта, че определящо за цената вече не е основно местоположението, а качеството на строителството, доброто разпределение, състоянието на апартамента, и т.н. От друга страна тази година ставаме свидетели и на изместване на сделките към средния сегмент за сметка на нискоценовите, които бяха в центъра на интереса на купувачите през предните 3 години.

Офертните цени на жилищата все повече се доближават до реалните си пазарни стойности, поради което и спадът през последната година е умерен – до 5%. Едновременно с това, както е посочено по-горе, се забелязва тенденция за „разслояване“ на цената в даден район, т. е. офертната цена не се определя толкова от

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

местоположението на имота, колкото от качеството на строителство, разпределението на жилището и неговото състояние, околната среда и други.

Отчита се повече интерес към инвестиционните сделки с търговски имоти, носещи над 6 % годишна доходност и със срок на откупуване на инвестицията до 15-16 години. Предлагането на наемния пазар на жилища е доста голямо към настоящия момент и това определя по-занижени наемни цени, което от своя страна удължава срока за изкупуване на инвестицията в жилищен имот.

(Източник: [www.investor.bg](http://www.investor.bg))

### **Незастроени имоти (парцели)**

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

Влагането на средства в незастроен парцел около голям град се смята за една от най-перспективните инвестиции в недвижимия сектор през последните две години според специалистите в бранша. Най-често върху придобитите имоти се изграждат офис и търговски площи. Незастроените парцели присъстват и в инвестиционните планове на голяма част от българските акционерни дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). (Източник: [www.sofia.imotibg.com](http://www.sofia.imotibg.com))

### **Офис площи**

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

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

Към момента нарастващата разлика между търсенето и предлагането упражнява натиск върху офертните наемни цени на офисния пазар. Икономическата криза намали

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

чувствително търсенето на офис пространства, като в същото време накара фирмите да търсят оптимизиране на разходите си, включително на тези за наеми. В същото време на пазара продължават да излизат нови обекти. Наемите на офиси клас А през 2008 г. се движеха в границата от 15-20 евро на кв.м., докато през април 2009 г. те спаднаха до 11-17 евро на кв.м., а през третото тримесечие на 2009 г. - до 10-15 евро на кв.м. Спадът на годишна база е в рамките 25-30 %. Наемите на офиси клас Б и такива в жилищни сгради спаднаха още по-осезаемо на годишна база до 45% (*Източник: [www.investor.bg](http://www.investor.bg)*).

Към средата на 2009 г. доходността от инвестиции в офис-имоти се увеличава като достига малко над 10% спрямо 7% - 7.5% година по-рано. Успоредно с това, продажби на офиси почти липсват от началото на 2009 г. поради липсата на финансиране и повишената несигурност на пазара на недвижими имоти (\*Източник: IntelliNews). Предлагането на нови офис площи в София продължи да се увеличава в края на 2010 г. и първата половина на 2011 г. Така общият обем достигна 1 378 000 кв.м, сочи доклад на международната консултантска компания Colliers International. Пазарът отбеляза ръст от 5 %, разпределен по равно между офиси клас А и Б, като най-много нови сгради бяха завършени в периферията на столицата. Модерните офис площи остават съсредоточени в най-голяма степен в периферните райони на столицата. Усвояването на модерните офис площи ще отнеме няколко години. През последните години преди кризата, нетното усвояване варира между 80 000 и 120 000 кв.м на година. При над 350 000 кв.м свободни готови офиси и над 460 000 обявени в строеж, едва ли ще можем скоро да очакваме пълно възстановяване на офисния пазар.

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

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

### **Търговски площи**

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



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Що се отнася до търговските площи, този пазар продължава да се развива, въпреки спада на потреблението в контекста на кризата. През 2010 година са построени 10 хил. кв. м. търговски площи и с тях общият им размер в търговските центрове и молове достига 230 хил. кв. м. През този период пазарът на търговски площи бе повлиян от три фактора: На първо място предстоящо откриването на мащабни търговски центрове в София и черноморския град Варна. Втори фактор е устойчивото развитие на тенденцията за навлизане на ритейл паркове /които предлагат по-големи площи и са разположени на ключови артерии към градовете/, както и на аутлет центрове /за маркови стоки на по-ниски цени/. И на трето място, това е експанзията на дискаунт веригите за хранителни стоки, които стартираха успешно. Същите бяха приети много добре и ще продължат да се развиват и през 2013 г. във всеки един сегмент от търговията, не само хранителната част. В София свободните офис площи намаляват, като няколко нови проекта за над 253 000 квадрата ще влязат в експлоатация след края на 2013 г. Същевременно през първите 9 месеца на 2012 г. новонаети са към 71 000 квадрата офиси, което е със 17,8% повече от същия период на миналата година. Средната заетост, особено при големите офис сгради, вече клони към 82 процента, което е максимумът за последните 2-3 години. Затова е напълно възможно към втората половина на 2013 г. месечните наемни цени, особено за големите офиси от над 1000 м<sup>2</sup> да започнат плавно да се увеличават от сегашните си равнища 9-12 евро на квадрат, които са замръзнали на това ниво от две години насам, прогнозираат специалисти. ([www.imoti.net](http://www.imoti.net)).

### ***Индустриални имоти***

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

През първата половина на 2009 г. имаше отложени проекти, но не се очаква те да бъдат отменени. Лимитираното финансиране и по-стриктните условия на финансовите институции накара инвеститорите да бъдат по-предпазливи в намеренията си да строят складови и индустриални площи за отдаване под наем. Също така, поради свиване на дейността си, някои фирми започнаха да отдават собствени площи. Макар че интересът към сегмента до юни 2009 г. беше нисък, свободните площи в София към тази дата са около един процент, а във Варна и Бургас малко повече. Наемните цени

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

останаха стабилни, като за топ локация в големите градове варират между 4 и 5 евро/кв.м. (*Източник: Colliers International*).

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

И през 2012 – 2013 г. индустриалните имоти продължават да привличат интереса на пазара на имоти, въпреки множеството икономически и политически проблеми на континента. Доклад на консултантската компания Jones Lang LaSalle (JLL) отчита ръст от 13 % в инвестициите в индустриалния сегмент в Европа през третото тримесечие в сравнение с второто. Според компанията въпреки проблемите с държавния дълг в еврозоната, обемът от инвестиции в сегмента се е повишил до 2,3 млрд. евро. От компанията отчитат силен инвестиционен интерес към логистични и индустриални имоти, което се потвърждава и от инвестиционната статистика за 15% ръст за първите девет месеца. Обемът от сделки с този тип имоти в Европа за периода е 6,8 млрд. евро. Според някои индустриалните имоти представляват сравнително по-стабилна инвестиция по време на криза и много инвеститори гледат на тях като на сигурно убежище.

На българския пазар също има подобни нагласи, като индустриалният сегмент е най-предпочитан, когато става дума за кредитиране към пазара на имоти. Според проучване на KPMG логистичните и индустриални имоти оглавяват списъка с приоритети за финансиране от страна на банките.

От друга страна, българските аутсорсинг компании определено разширяват дейността си, заради което им трябва нови площи, а готовите на пазара не са много. Най-съществените инвестиции в индустриалния сектор се очаква да са от предприятия, които преместват производствата си в България с цел по-ниски производствени разходи и износ на международните пазари. При куриерските и логистичните компании също има раздвижване. През 2012 г. например “Шенкер” договори разширяването си в Пловдив и Русе, а българската куриерска компания “Спиди” увеличи базата си в столицата.

Липсата на качествени логистични площи неизбежно ще доведе до възникването на нови проекти и до разширението на вече съществуващите в цялата страна, смятат специалисти в сферата.

(*Източници: [www.imoti.net](http://www.imoti.net); [www.investor.bg](http://www.investor.bg)*)

**Земеделска земя**

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Цените на земеделска земя се влияят от множество фактори. На различни нива се сключват сделки за земи до парцели в регулация, до планирани инфраструктурни проекти или в курортни и урбанистични зони, което изкривява официалната статистика. Също така има големи разлики в цените за окрупнени парцели и такива до 10 декара. Голям проблем е, че средният размер на земеделските парцели е около 5-6 декара. За модерно земеделие са необходими значително по-големи парцели. За малък имот цената е около 250-260 лева, докато за парцел над 1000 декара може да е над 1000 лева. По скъпи са обработваемите земи, с изградена инфраструктура като напояване и находящи се в развит регион. Най-скъпи са имотите в Североизточна България - добруджанския район. Определящ фактор е и категорията на земя и възможността да бъде засята с различни култури. По аналогичен начин се ценообразуват и рентите. *(Източник: БАСЗЗ).*

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

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

### **4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

**5.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

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

**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 СД:

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

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

На 01.07.2013 г. се проведе заседание на СД, на което се определи конкретния размер на месечните заплати на членовете на СД / Изпълнителния директор:

1. Месечната заплата на Райчо Георгиев Райчев, Председател на СД и Изпълнителен директор, е определена в размер на 10 минимални работни заплати;
2. Месечната заплата на Алекси Младенов Попов, член на СД е определена в размер на 10 минимални работни заплати;
3. Месечната заплата на Галин Илиев Попов, член на СД е определена в размер на 1 минимална работна заплата.

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

За периода януари 2013 г. – юни 2013 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 4635 лева. На членовете на СД са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор – 1545 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

2. Алекси Младенов Попов –член на СД – 1545.00 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително;

3. Галин Илиев Попов – член на СД - 1545.00 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително.

На последното си заседание си от 30.06.2011 г. ОС взе решение Дружеството да заплаща осигуровки за членовете на СД съгласно минималните осигурителни прагове, предвидени за длъжността им в закона за бюджета на държавното обществено осигуряване за съответната година, Общото събрание одобри, също така, размера на изплатените възнаграждения на членовете на СД през 2008 г., 2009 г. и 2010 г. Общото събрание взе и решение за сключване на анекси към договорите за управление с членовете на СД, касаещи размера на тяхното възнаграждение, както и задължението им за внасяне на допълнителни гаранции по чл.116в от ЗППЦК при увеличение размера на възнаграждението им.

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

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

**Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество**

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 - „Одит Виктори Груп“ ООД за 2013 г. е определено в размер на 2500.00(две хиляди и петстотин) лева, без ДДС.  
 През 2012 г. на одитора е изплатено възнаграждение в размер на 2 500 лв., без ДДС.

**5.4. ДАНИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР**  
 Съгласно договора с банката-депозитар Дружеството заплаща на същата за извършваните от нея депозитарни услуги ежемесечно възнаграждение, както следва:

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

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

**5.5. ДАНИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**  
 Разходите на Дружеството за 2010 г., 2011 г., 2012 г. както и към 30.06.2013 г. (първите две тримесечия на 2013 г.) са обобщени в следните таблици:  
 Стойност на разходите съгласно одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2010 г., 2011 г., 2012 г.

	Вид разход	Стойност към 31.12.2010 г. в хил. лв.	Стойност към 31.12.2011 г. в хил. лв.	Стойност към 31.12.2012 г. в хил. лв.	Стойност към 30.06.2013 г. в хил. лв.
1.	Разходи за материали	73	17	20	11
2.	Разходи за външни услуги	333	260	49	23
3.	Разходи за	26	21	20	16

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

	персонала				
4.	Други разходи за дейността	153	667	620	237
5.	Финансови разходи	1057	504	634	54
6.	Разходи за амортизации	18	23	8	3

Стойност на разходите съгласно неаудитираните тримесечни финансови отчети на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2013 г.

	Вид разход	Стойност към 31.03.2013 г. в хил. лв.	Стойност към 30.06.2013 г. в хил. лв. с натрупване от началото на годината
1.	Разходи за материали	7	11
2.	Разходи за външни услуги	14	23
3.	Разходи за персонала	6	16
4.	Балансова стойност на продаден инвестиционен имот	815	-
5.	Други разходи за дейността	70	237
6.	Финансови разходи	31	54
7.	Разходи за амортизации	1	3

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

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

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

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2010 г.	ремонт и подобрения 2011 г.	ремонт и подобрения 2012 г.	ремонт и подобрения към 30.06.2013 г.
1*	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.	в процес на преустройство	225 206 лв.	2100	1020.64	-
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	27 774.61 лв.	-	1527.09	735
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 869.30 лв.	3131.33	2980.96	735
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	2260.00	-



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2 674.02 лв.	771.75	-	-
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	2060.62	-
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	96.69	-
8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	946.05	-	-
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-	-	-	-
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	17 474.81 лв.	210.00	1949.75	-

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

Основатели (учредители) на „Пи Ар Си“ АДСИЦ са следните физически лица, които са акционери в Дружеството и към датата на този Регистрационен документ:

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 426 433 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **29.70%** от капитала.

Г-н Алекси Попов е член на управителния съвет на кооперация „Панда“, като е сред учредителите на кооперацията.

2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 426 433 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **29.70%** от капитала.

Г-н Райчо Райчев е член на Управителния Съвет на кооперация „Панда“, като е сред учредителите на кооперацията.

3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 321 904 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **22.42 %** от капитала.

Г-жа Ема Бонева е сред учредителите на кооперацията и дълги години е била член на Управителния съвет.

4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 166 331 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **11.58 %** от капитала.

Г-н Тодор Рогачев е Председател на контролния съвет на кооперация „Панда“, като е сред учредителите на кооперацията. Г-н Тодор Рогачев е член на Съвета на директорите на Дружеството „Юнайтед Стейшъъри Груп“ АД, чиято основна дейност е търговия на едро с канцеларски и офис материали и консумативи и офис техника. Г-н **Тодор Христосков Рогачев** е и управител на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД.

5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 74 269 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи **5.17 %** от капитала.

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.

Сред основателите (учредители) на Дружеството е и „Българо - американска кредитна банка“ АД („БАКБ“ АД), със седалище и адрес на управление, гр. София, ул. „Славянска“ 2, с ЕИК 121246419, в качеството и на институционален инвеститор, съгласно изискванията на ЗДСИЦ /притежаващ 30 % от първоначално вписания капитал на Дружеството/. „БАКБ“ АД е лицензирана кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции и е специализирана във финансиране на компаниите от малкия и средния бизнес в България. „БАКБ“ АД преустановява дяловото си участие в „Пи Ар Си“ АДСИЦ през 2008 г.

Освен горепосочените физически лица – основатели (учредители) на Дружеството, които са акционери в същото към датата на този Регистрационен документ, също така

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

акционери са и

**Елка Николова Каменова Цанкова**, родена 1977 г., притежаваща 8 539 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 0,59 % от капитала.

Г-жа Елка Каменова 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“.

**Кооперация „Панда“**, с ЕИК 000885099, притежава 12 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 0,84 % от капитала.

Кооперация „Панда“ е Мастер франчайзер за България на „Office 1 Superstores Internatioanal“ Inc., САЩ и притежава правата за изграждане на магазини от веригата „Office 1 Superstore“.

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

Между членовете на СД на Дружеството (Райчо Георгиев Райчев, Алекси Младенов Попов и Галин Илиев Попов) и основателите на Дружеството не са налице фамилни връзки.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

В съответствие и при спазване изискванията Закона за независимия финансов одит, ОС определи функциите на Одитния комитет да се упражняват от Съвета на директорите, като неговите членове са членове и на Одитния комитет. ОС определи за председател на Одитния комитет г-н Алекси Попов. За изпълнение на функциите и задълженията на Одитния комитет, неговите членове няма да получават допълнително възнаграждение, извън това, което получават като членове на СД.

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

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

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

1.1. изпълнителни директори;

1.2. членове на управителни органи на юридическото лице;

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

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

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

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

II. Одитният комитет изпълнява следните функции:

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

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

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

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

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

6. Дава препоръка за избор на регистриран одитор;

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

Дружеството няма други административни или надзорни органи.

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

**1.1. Райчо Георгиев Райчев**

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

Функции: Председател на СД и Изпълнителен директор.

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

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: магистър – инженер по електроника и информатика

Относим професионален опит: Под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени (включително ново строителство и реновиране) всички магазини от веригата „Office 1 Superstore” в България - общо над 80 магазина, като г-н Райчо Райчев е бил и е консултант по намирането на подходящи обекти като местоположение в съответните градове и преустройството им във вид, подходящ за магазин от веригата „Office 1 Superstore”. Също така, под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени и четири нови търговско-административни комплекса в градовете София, Пловдив и Варна.

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

**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:

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
- „Биг Лайън Клуб” ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – Управител;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, бул. „Джеймс Баучер № 51, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. „Банишора”, ул. „Враня” № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, с ЕИК 131316759 – Управител;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – Управител;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София кв. Дружба 1, Илия Бешков № 12, с ЕИК 131571521 – Управител.

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

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, ж.к. „Хладилника”, ул. „Русалийски проход” № 15-17, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 28.12.2005 г. – 10.03.2006 г.
- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – бивш Председател на кооперацията от 31.08.1992 г. - 22.02.2010 г.
- „Гала Рос” ООД (към датата на този Регистрационен документ влято в „Стендек” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131296630) – бивш управител в периода 06.02.2002 г. – 10.02.2006 г.
- „Демарк Габрово” ЕООД, гр. Габрово, ул. „Еким Цанков” № 19, с ЕИК 131298695 – бивш съдружник в периода 23.11.2009 г. – 20.12.2012 г.

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 33.71 % пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % непряко участие;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- Биг Лайън Клуб" ЕООД (преди „Офис прес" ЕООД), гр. София, бул. „Братя Бъкстоун" № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт" ЕООД - 100 % непряко участие;
- „ДВМ-София" ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер" № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт" ЕООД - 20 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем" ООД, гр. София, район „Младост", бул. „Цариградско шосе" № 139, вх.1, ет.3, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт" ЕООД - 26 % непряко участие;
- „Транс Ко" ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер" № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко" АД - 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт" ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков" № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко" АД 35 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс" ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков" № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда" – 33.71 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт" ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа" № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко" АД - 25 % непряко участие;
- „Рива Ком" ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер" № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда" - 33.71 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт" ЕООД, гр. София, р-н „Сердика", кв. "Банишора", ул. "Враня" № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1,, ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко" 50 % непряко участие;
- „МОЛ Габрово" ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов" № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „ „Панда Ко" АД - 27.89 % непряко участие;
- „Юнайтед Стейшънъри Груп" АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков" № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко" АД - 33.5 % непряко участие;

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

20091229142447 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията;

- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % пряко участие, прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенция по вписванията.

- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % непряко участие - прекратено;

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

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е прекратено поради несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или за което е започнала процедура по ликвидация;
- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

**1.2. Алекси Младенов Попов**

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

Функции: член на Съвета на директорите.

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: инженер-технолог.

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

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:



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите.
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- 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;
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите.
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3 ап.4, с ЕИК 131330876 – съдружник;
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – Управител.
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Банишора, Враня № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, ЕИК 131298528 – съдружник;

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

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 07.04.2004 г. – 10 март 2006 г.
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, ет.4, ЕИК 110545982 – Управител в периода 17.05.2006 г. – 12.02.2010 г.
- „Панда Експерт” ООД, град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, с ЕИК 131298528 – бивш Управител в периода 11.02.2009 г. – 06.01.2010 г.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие, прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията.
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие - прекратено;

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

- (i) Към датата на този Регистрационен документ г-н Алекси Попов притежава, пряко и непряко, дялови участия в следните дружества:
- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – 33.71 % пряко участие;
  - „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие
  - „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
  - „Панда Експерт” ООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, гр. София, р-н „Сердика”, кв. „Банишора”, ул. „Враня” № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1., ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 25 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33.71 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % непряко участие.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 10.42 % непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % непряко участие;

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

- Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – пряко участие - 40 %, прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко” АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг” ООД (с предишно наименование „Нанолинк” ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 26 % непряко участие, прекратено с Решение 4 от 10 март 2006 г.
- „Романтик гифтс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131377121 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 26 % непряко участие, прекратено с Решение 2 от 08 март 2006 г.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % пряко участие прекратено с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник – 24.55 % пряко участие прекратено с вписване 20130704164142 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % непряко участие; прекратено с вписване от 24.07.2013 г. по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

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

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или е прекратено поради несъстоятелност или за което е започнала процедура по ликвидация;
- не е лишаван от право да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да упражнява определена професия или дейност.

**1.3. Галин Илиев Попов**

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

Функции: Независим член на Съвета на директорите.

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

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите, г-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 „Попов и партньори”, която към датата на този Регистрационен документ наброява екип от около 40 души. През последните 10 години адвокатската кантора, основана от адв. Галин Попов специализира в обслужването на корпоративни клиенти, като в частност адв. Галин Попов отговаря за управлението на собствеността на клиентите на кантората. Адв. Галин Попов е консултирал в цялост процесите по изграждането (от намирането на подходящи терени, през урегулирането им и строителството, до управлението им) на над 10 проекта – административно-търговски центрове в най-големите градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора, Враца, Габрово.

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

- Адвокатско дружество „Попов и партньори“, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 – Председател на Управителния съвет;

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

- „София Комюникейшънс“ АД, гр. София, ул. Цар Симеон № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – бивш член на Надзорния съвет в периода 19.12.2001 г. – 18.01.2005 г. и бивш член на Съвета на директорите в периода 18.01.2005 г. – 29.05.2006 г.
- „Престиж бизнес“ АД, гр. София, район „Младост“, бул. „Самоковско шосе“ № 1, ТЦ „Боила“, офис 26, ЕИК 030270980 – бивш член на Съвета на директорите в периода 17.05.2004г. - 21.06.2010 г.

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

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

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

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.4, ЕИК 131316759, СГС – пряко участие - 20 %, 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 %, прекратено през септември 2007 г.
- „АМК Комерс“ АД, гр. София, бул. Македония № 2, ет.3, ап.6, ЕИК 131066608 – пряко участие- 50 %, прекратено на 22.07.2005 г

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, гр. София, ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, ЕИК 175208016 – съдружник - 40 % пряко участие, прекратено на 09.12.2008 г.

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

- не е бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му като член на управителен орган или служител на ръководен пост на дружество;
- не е осъждан за престъпления, в това число измама;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, което е било управлявано от синдик или е прекратено поради несъстоятелност или за което е започнала процедура по ликвидация;
- 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, членовете на Одитния комитет, чиито персонални състави съвпадат и професионалният опит на лицата е подробно описан по-горе.

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

**1.6. Конфликт на интереси**

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

С оглед на това, че Дружеството сключи 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, „Пи Ар Си” АДСИЦ е изпълнило особените изисквания на чл.114 от ЗППЦК.

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

(1) решенията за сключване на сделки със заинтересувани лица, в това число конкретните условия, при които се сключват същите, са взети на редовни/извънредни заседания на ОС, проведени на 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г., 24.06.2010 г. и на 28.06.2013 г., като са изпълнени точно всички изискванията на член 114 и член 114а от ЗППЦК;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

Членовете на СД са избрани на учредителното събрание на Дружеството с единодушие от акционерите-учредители и по тяхна обща воля. Избраните на учредителното събрание членове на СД в последствие, с единодушно решение на ОС, взето на годишното заседание от 24.06.2010 г. са преизбрани за нов пет годишен мандат.

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

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

**2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Всички членове на СД 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 СД 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.

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

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

Дейността на членовете на СД е свързана с осъществяване управлението и представителството на Дружеството в съответствие с действащото законодателство,

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Устава и вътрешните актове на Дружеството, както и с актовете на компетентните държавни органи.

За периода януари 2012 г. – декември 2012 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на СД сумата от 9235.13 лева. На членовете на СД са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор – 3079.35 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г, включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на СД – 3077.89 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г, включително;
3. Галин Илиев Попов – член на СД – 3077.89 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г, включително.

За периода януари 2013 г. – юни 2013 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 4635.00 лева. На членовете на съвета на Директорите са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор 1545.00 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на СД – 1545.00 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително;
3. Галин Илиев Попов – член на СД – 1545.00 лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – юни 2013 г. включително.

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

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

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

### **3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

Един от тримата членове на СД - г-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 % 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., СД взе решение за назначаване на Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Трудовият договор с избрания директор за връзки с инвеститорите беше сключен на 02 януари 2008 г. и е с начална дата на изпълнение на задълженията – 04 януари 2008 г.

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

При необходимост Дружеството ще назначи други служители на трудов договор.

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

### **6. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ**

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Пи Ар Си“ АДСИЦ към 30.09.2013 г. е представена в таблицата по-долу:

Член на Съвета на директорите	% участие	Бр. акции
Алекси Младенов Попов	29.70 %	426 433
Райчо Георгиев Райчев	29.70 %	426 433





**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Галин Илиев Попов	0 %	0
-------------------	-----	---

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**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 проспектът.*

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 426 433 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,70 % от капитала.

2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 426 433 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 29,70 % от капитала.

3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 321 904 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 22.42 % от капитала.

4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 166 331 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 11,58 % от капитала.

5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 74 269 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 5,17 % от капитала.

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

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

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

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

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

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Пи Ар Си“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Към датата на Регистрационния документ Емитентът няма информация за лице/лица, който/които да упражняват контрол върху Дружеството пряко или непряко. На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

**3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В хода на обичайната си дейност Дружеството е сключило сделки със свързано лице по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24 „Оповестяване на свързани лица” (кооперация „Панда”), а именно – покупко – продажба на недвижими имоти, съгласно приети от ОСА условия. Към датата на този регистрационен документ все още се изпълнява сделката по покупко – продажба на имота, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, стар корпус. Задължението на Дружеството към кооперация „Панда” (отразено във финансовите отчети на Дружеството) е за неизплатена продажна цена. Остатъкът към 30.06.2013 г. е в размер на 356 038.50 лв., като всеки месец съгласно уговореното между страните кооперация „Панда”, начислява договорна лихва за забава в размер на 5.5% на годишна база върху неизплатената част от продажната цена.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

Дефиниция за „заинтересувани лица” по смисъла на член 114, ал.6 от ЗППЦК:  
 „Заинтересувани лица” по смисъла на член 114, ал.6 ЗППЦК са членовете на СД на Дружеството, посочени в Раздел 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
2. притежават пряко или непряко поне 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическото лице по т.1 и т.2.

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

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:
  - а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството;
  - б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват *заинтересувани лица* (по смисъла на член 114, ал.6 ЗППЦК и дефиницията по-горе)
2. възникват задължения за Дружеството към едно лице или към свързани лица на обща стойност над стойността по точка 1, буква „а”, а когато задълженията възникват към заинтересувани лица или в полза на *заинтересувани лица* - над стойността по точка 1, буква „б”;
3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по точка 1, буква „а”, а когато длъжници на Дружеството са *заинтересувани лица* - над 50 на сто от стойността по точка 1, буква „б”.
4. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на публичното дружество;
5. Дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на други дружества или извършва допълнителни парични вноски в дружества с активи на обща стойност под прага по т. 4, ако общата им стойност в рамките на една календарна година е над стойността по т. 1, буква „а”;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

Гореописаните разпоредби не се прилагат в случаите:

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

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

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

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

Решението на общото събрание за сделките по член 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в точки от 1 до 7 по-горе в този документ) следва да посочва съществените условия на

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

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

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

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

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

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

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

Б. Сключване на договори за отдаване под наем на самостоятелно обособените обекти в имотите, подробно описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ.

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

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

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

Част от недвижимите имоти, чието закупуване се гласува на проведеното на 28.06.2013 г. ОС, към настоящия момент се ползва и ще продължи да се ползва от досегашния собственик – продавач, явяващо се заинтересувано лице по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, а именно Кооперация „Панда“ като за целта следва да бъде сключен договор за наем. На заседанието беше гласувано отпращането от членовете на СД предложение до ОС за вземане на решение за отдаването под наем на част от новозакупените имоти на заинтересувано лице при параметрите, подробно описани в

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

изготвения мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК. ОС с пълно мнозинство взе решение за сключване на сделки - договори за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

### **5. ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗППЦК**

#### **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:**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 33.71 % пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф. 6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Биг Лайън Клуб” ЕООД (преди „Офис прес” ЕООД), гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 100 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % непряко участие;
- „ДВМ-София” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ет.4, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33.71 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. „Банишора”, ул. „Враня” № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД – 50 % непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % пряко участие;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” - 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие.
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 27.89 % непряко участие.

**Алекси Младенов Попов**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – 33.71 % пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълъшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, гр. София, р-н „Сердика”, кв. „Банишора”, ул. „Враня” № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1., ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД 25 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33.71 % непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % непряко участие;
- „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 10.42 % непряко участие;

**Галин Илиев Попов**

- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 50 % пряко участие в капитала;
- „Попов и партньори кансалтинг” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 50 % пряко участие в капитала;
- „Попов и Партньори” ООД, гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.4, ап.6., с ЕИК 130419941 - съдружник 50 % пряко участие в капитала;



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Попов и партньори акаунтинг” ЕООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев” № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, ЕИК 201138045 – непряко участие чрез съдружника „Попов и партньори” ООД - 50 %;
- „Попов и партньори финанс” ООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев” № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, с ЕИК 201702802 – чрез съдружника „Попов и партньори” ООД 50 % непряко участие в капитала;
- „Попов и Партньори Интернешънъл” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 201744274 - съдружник 50 % пряко участие в капитала.
- „Саут Вю” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 175326461 – съдружник 33% пряко участие в капитала.

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

**Райчо Георгиев Райчев**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
- „Биг Лайън Клуб” ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – Управител;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ЕООД, гр. София, р-н „Сердика”, кв. „Банишора”, ул. „Врапя” № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, с ЕИК 131316759 – Управител;
- „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – Управител;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София кв. Дружба 1, Илия Бешков № 12, с ЕИК 131571521 – Управител.

**Алекси Младенов Попов**

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- 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;
- „Юнайтед Стешънъри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите;

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- „Франчайз Сълошънс“ ООД, гр. София, р-н „Красно село“, ул. „Борово“ № 52, Вх. Г, ет.3 ап.4, с ЕИК 131330876 – съдружник;
- „МОЛ Габрово“ ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов“ № 40, ЕИК 175272403 – Управител.
- „Панда Експерт“ ООД, гр. София, ж.к. Банишора, Враня № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1, ЕИК 131298528 – съдружник;

**Галин Илиев Попов**

- Адвокатско дружество „Попов и партньори“, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 – Председател на Управителния съвет.

**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 ОС на проведените редовни годишни заседания от 25 април 2008 г., 22 април 2009 г., 24 юни 2010 г., както и на проведеното на 28.06.2013 г. заседание, на което са приети нови параметри на сделката.

Качеството им на заинтересувани лица произтича от следните обстоятелства:

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

Б) кооперация „Панда“, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 000885099 - като продавач на всички недвижими имоти;

Кооперация „Панда“ е заинтересувано лице по смисъла на член 114, ал.6, т.3 от ЗППЦК тъй като членовете на СД на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са членове на Управителния съвет на кооперация „Панда“.

По общите правила на член 114 от ЗППЦК, ако и в бъдеще членовете на СД се окажат „заинтересувани лица“ по смисъла на член 114, ал.6 от ЗППЦК по отношение на определена сделка, то тогава ще се прилагат правилата, подробно описани 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 този Регистрационен документ има двама акционери, които притежават пряко най-малко 25 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството

1. Райчо Георгиев Райчев – 29,70 %
2. Алекси Младенов Попов – 29,70 %

По отношение на акционерите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов, които са и членове на СД на Дружеството, важи казаното в предходната точка 5.1 по-горе в този Регистрационен документ.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НИКОЙ 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 - Гергана Илиева Илиева не притежава акции 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:** „Банка ДСК” ЕАД  
**Седалище и адрес на управление:** София, ул. „Московска” № 19  
**Телефон:** (02) 9391 220  
**Телефакс:** (02) 980 24 22  
**Електронен адрес:** [call\\_center@dskbank.bg](mailto:call_center@dskbank.bg)  
**Електронна страница в Интернет:** [www.dskbank.bg](http://www.dskbank.bg)

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър: „Банка ДСК” ЕАД е вписана в търговския регистър при СГС, съгласно решение на СГС по ф.д. 756/1999 г. Банката има присвоен ЕИК: 121830616. „Банка ДСК” ЕАД е пререгистрирана в съответствие с влезлия на 01.01.2008 г. в сила ЗТР. Разрешение за извършване на дейност като банка: Лицензия № Б 03, издадена от БНБ.

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

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

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

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

**1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:**

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

- паричните средства на Дружеството - по сметки на името на Дружеството;
- паричните средства на Дружеството се водят и отчитат отделно от собствените активи на банката и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог на останалите ѝ клиенти, като не се допуска разходването им за цели и по начин, противоречащи на императивните изисквания на Устава на Дружеството, ЗППЦК и ЗДСИЦ.
- ценните книжа на Дружеството - по подсметки към сметката си в „Централен депозитар” АД или съответната компетентна депозитарна институция. Банката – депозитар, в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа, съхранява и води по регистрите си притежаваните от Дружеството безналични държавни ценни книжа.

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

- ❖ отчита безналичните ценни книжа на клиента на доверителен принцип по подсметки към сметката си в Централен депозитар или съответната компетентна депозитарна институция;
- ❖ открива сметки за отчитането на безналичните ценни книжа;
- ❖ издава удостоверителни документи за приетите съгласно т.1 безналични ценни книжа;
- ❖ приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпореждането с безналичните ценни книжа;
- ❖ съхранява и води по регистрите си притежаваните от клиента безналични държавни ценни книжа в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа.
- ❖ превежда на клиента лихвите и номиналната стойност на ДЦК при падеж след:
  - а) получено писмено нареждане от клиента относно разплащателната сметка, по която следва да се преведат сумите;
  - б) получено потвърждение от БНБ;
  - в) представяне на оригиналите на сертификатите за ДЦК.

Банката - депозитар извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на Дружеството по сметките му за парични средства и за ценни книжа само по изричното

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 СД на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

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

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

Договорът за депозитарни услуги е безсрочен, като влиза в сила и има действие за страните след одобрение на КФН съгласно изискванията на чл15 от ЗДСИЦ.

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

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
  - при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
  - при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по реда на Закона за кредитните институции спрямо Банката - депозитар
  - при заличаване на Банката – депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173,ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и Българска народна банка;
  - в случай, че Банката – депозитар престане да отговаря на изискванията по чл. 173, ал. 3 от ЗППЦК.
  - в случай, че Банката - депозитар стане кредитор или гарант на Дружеството, освен за вземанията си по този Договор за депозитарни услуги.
- Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно от страна на Дружеството и двумесечно от страна на Банката - депозитар.
- За неуредените изрично в договора въпроси се прилага действащото българско законодателство.
- След прекратяване на Договора за депозитарни услуги, Банката - депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочена от Дружеството банка - депозитар. Прехвърлянето на налични ценни книжа и други активи се извършва с предаването им на новата банка-депозитар в същия срок.

## 2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

### 2.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

„Пи Ар Ем” ООД (PRM LLC), седалище гр. София, адрес на управление: район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, вх.1, ет.3, ЕИК: 175326256, телефон: 02 94 27 524, факс: 02 94 27 525. Дружеството е учредено на 26 юни 2007 г. и е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд, съгласно решение № 1 от 09 юли 2007 г. по ф.д. 10601/2007 г.

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

(2) финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари;

(3) счетоводно и правно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти и

(4) изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти;

както следва:

Специализация	Служители/ Външни консултанти
Идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти, (включително инженерен екип)	1. Деян Желев Георгиев 2. Петя Минкова Каранейчева
Финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари	1. Тодор Христоско Рогачев
Счетоводно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти	1. Гергана Илиева Илиева
Изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти	1. Димо Илиев Димов 2. Елисавета Емилова Максцова

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



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

спецификите при управлението на съответните имоти и натрупването на опит и свързаните с това възможности за провеждане на неправилни управленски решения.

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

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

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

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

- (1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:
  - (а) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността като цяло на Дружеството;
  - (б) поддържане на отношенията с наемателите на недвижимите имоти, водене и съхраняване на необходимата кореспонденция с тях;
  - (в) съхраняване, поддържане и актуализиране на документацията относно собствеността и статута на недвижимите имоти, както и тази свързана с договорите за наем и/или лизинг на недвижимите имоти;
  - (г) обслужване и инспектиране на недвижимите имоти и упражняване на контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;
  - (д) контрол на изпълнението на сключените договори с трети лица и/или подизпълнители по отношение на недвижимите имоти;
- (2) от свое име и за сметка на Дружеството извършва и/или организира извършването на дейности по обслужване, поддържане и текущи ремонт на недвижимите имоти, в това число преговори, организиране на конкурси и подбор на компании за поддържане и текущ ремонт, както и подготовка на всички необходими документи и договори за управление, обслужване, текущ ремонт и поддръжка на недвижимите имоти;
- (3) от името и за сметка на Дружеството извършва и/или организира извършването на основни ремонти и подобрения в недвижимите имоти; получаване на всички строителни разрешения и книжа за ремонтите и подобренията, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на ремонтираните обекти на Дружеството; както и организира и осигурява изготвянето на последващи

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

оценки на недвижимите имоти в края на всяка финансова година и при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от НСИ при спазване на изискванията на ЗДСИЦ относно избора на оценители.

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

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

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

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

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

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

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

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

(б) консултации във връзка с лицензирането от КФН;

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

По време на действието на договора Обслужващото дружество не може:

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

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

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

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

Обслужващото дружество е длъжно да извършва възложените му от Дружеството действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване на

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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:

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

Обслужващото дружество има право да развали договора в случай, че Дружеството не изпълни в срок изцяло или частично задължението си за плащане на 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 предизвестие за прекратяване на договора, да поиска от КФН замяна на Обслужващото дружество по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В този случай договорът се прекратява след издаване на разрешението за замяна на Обслужващото дружество от КФН.

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

**3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.**

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

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

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

Дружеството е учредено през втората половина на 2007 г. и по тази причина Дружеството може да представи финансови отчети, отчети за управлението по член 33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за 2010 г., 2011 г. и 2012 г. както и неаудирани тримесечни финансови отчети за първото, и второто тримесечие на 2013 г.

**2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 Г., 2008 Г., 2009 Г., 2010 Г., 2011 Г., 2012 Г. И 2013 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.)**
- **В комплект документи с № 10-05-631 от 30 януари 2009 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2008 г. (към 31 декември 2008 г.).**

Годишният финансов отчет за 2008 г. 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. № 10-05-1520 от 27**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

март 2009 г. – раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”.

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2009 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. № 10-05-2842 от 30 април 2009 г. е представен одитиран тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2009 г. (към 31 март 2009 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-6423 от 30 юли 2009 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2009 г. (към 30 юни 2009 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-9788 от 30 октомври 2009 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2009 г. (към 30 септември 2009 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-2134 от 29 януари 2010 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2009 г. (към 31 декември 2009 г.)

Годишният финансов отчет за 2009 г. 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. № 10-05-6587 от 31 март 2010 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”.

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2010 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. № 10-05-9593 от 30 април 2010 г. е представен одитиран тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2010 г. (към 31 март 2010 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-17791 от 31 юли 2010 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2010 г. (към 30 юни 2010 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-24529 от 30 октомври 2010 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2010 г. (към 30 септември 2010 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-2326 от 30 януари 2011 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2010 г. (към 31 декември 2010 г.)

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Годишният финансов отчет за 2010 г. 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. № 10-05-7372 от 31 март 2011 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2011 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. № 10-05-10001 от 01 май 2011 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2011 г. (към 31 март 2011 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-18059 от 30 юли 2011 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2011 г. (към 30 юни 2011 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-24821 от 30 октомври 2011 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2011 г. (към 30 септември 2011 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-3027 от 06 февруари 2012 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2011 г. (към 31 декември 2011 г.)**

Годишният финансов отчет за 2011 г. 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. № 10-05-12389 от 28 май 2012 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2012 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. № 10-05-12424 от 28 май 2012 г. е представен одитиран тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2012 г. (към 31 март 2012 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-17499 от 26 юли 2012 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2012 г. (към 30 юни 2012 г.)**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

- В комплект документи с вх. № 10-05-24235 от 29 октомври 2012 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2012 г. (към 30 септември 2012 г.)
- В комплект документи с вх. № 10-05-2509 от 31 януари 2013 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2012 г. (към 31 декември 2012 г.)

Годишният финансов отчет за 2012 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одит Виктори Груп“ ООД и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-5271 от 08 март 2013 г. в раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“.**

Към датата на този Регистрационен документ са представени междинни финансови неодитирани отчети на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2013 г.

- Отчетът за първото тримесечие на 2013 г. (до 31.03.2013 г.) е обявен пред 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. № 10-05-9739 от 26 април 2013 г.**

- Отчетът за второто тримесечие на 2013 г. (до 30.06.2013 г.) е обявен пред 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. № 10-05-17874 от 29 юли 2013 г.**

**3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.**

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

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

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

1. гр.д. 1979/2013 г., 5 състав по описа на Окръжен съд Пловдив образувано във връзка с гр.д. 16872/2012 г., 16 състав по описа на Районен съд Пловдив. Делото е заведено от „Лендмарк България Шопс“ ЕООД срещу Етажната собственост на Търговски център „Аркадия“, гр. Пловдив, чийто управител и представител е „Пи Ар Си“ АДСИЦ;
2. гр.д. 58553/2012 г., 44 състав по описа на Районен съд София, заведено от обслужващото дружество срещу „Лендмарк България Шопс“ ЕООД. „Пи Ар Си“ АДСИЦ ще бъде привлечено в производството в качеството на помагач.



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

На проведеното на 22.04.2009 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2008 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **724 763.30 (седемстотин двадесет и четири хиляди седемстотин шестдесет и три лева и тридесет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **0.619** (нула цяло и 619 стотни) лева
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0.588** (нула цяло и 588 стотни) лева

На проведеното на 24.06.2010 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2009 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 864 064.84 (един милион осемстотин шестдесет и четири хиляди и шестдесет и четири цяло и осемдесет и четири стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **1.593** (един лев и 593 стотни) лева
- **нетен дивидент** на акция в размер на **1.514** (един лев и 514 стотни) лева

На проведеното на 30.06.2011 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2010 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 582 845.20 (един милион петстотин осемдесет и две хиляди осемстотин четиридесет и пет лв.и 20ст.) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **1.203** (един лев и 203 стотни) лева
- **нетен дивидент** на акция в размер на **1.142** (един лев и 142 стотни) лева

На проведеното на 29.06.2012 г. годишно заседание на ОС на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2011 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**980 911.59** (деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин и единадесет цяло и петдесет и девет стотни) лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

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

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

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

За начална дата на изплащане на дивидентите беше определена датата **16.12.2013** г. ОС взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на ЦД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на ЦД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на ЦД на 14 ден след деня на провеждане на заседанието на ОС, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата., т.е. към дата **12.07.2013** г.

**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 дневен срок от решението на ОС за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

- размер на капитала: 14 359 090 лева;
- брой акции: 1 435 909 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на 1 глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 1 435 909 акции са платени изцяло;
- номинална стойност на акциите: 10 лева всяка една или общо 14 359 090 лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този Регистрационен документ от КФН – 1 435 909;
- капиталът на Дружеството е внесен изцяло в парични средства;
- Дружеството не притежава собствени акции;
- Дружеството няма дъщерни дружества.
- Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, нито ценни книжа с варианти;

На заседание на ОС, проведено се на 28.06.2013 г., беше взето Решение за увеличение на капитала на Дружеството с 2 051 300 лева, чрез издаване на нови 205 130 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, с единична номинална стойност 10 лева за всяка акция и емисионна стойност 10 лв. за една акция, при съотношение между издадени „права“ и една нова акция 7/1 като инвестиционен посредник в процедурата за увеличение на капитала ще бъде „Българо-американска кредитна банка“ АД. След увеличението **размерът на капитала на Дружеството ще бъде 16 410 390.00 лева.**

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

Параметрите и условията относно придобиването на акции са както следва:

1. Всяко лице, придобило акции най – късно 14 дни след датата на решението на ОСА за увеличаване на капитала има право да запише брой акции, равен на притежаваните от него „права“. „Правата“ се прехвърлят в предвидения срок за прехвърляне. Всички лица, които желаят да запишат акции, следва първо да придобият „права“ в срока за тяхното прехвърляне. Едно лице може да запише нови акции по емисионна стойност 10 лева и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на притежаваните и/или придобитите от него права;

1. **Съотношение между издаваните „права“ и една нова акция**: право/акции – 7/1 (седем към една);

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

Няма лица, които притежават опции върху капитала на Дружеството.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Дружеството не е издавало опции върху капитала си.

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

Освен описаната по-горе емисия акции от увеличението на капитала на Дружеството, от датата на учредяване на Дружеството до датата на този Регистрационен документ, са настъпили четири промени в емитирания акционерен капитал на Дружеството и броя на акциите, от които е съставен. Промените са във връзка с:

- първоначално задължително увеличение на капитала, който от 500 000 лева при учредяването на Дружеството беше увеличен на 650 000 лева, чрез емитиране на нови 15 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция;
- първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 650 000 лева беше увеличен на 5 850 000 лева, чрез емитиране на нови 520 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция;
- второ (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 5 850 000 лева беше увеличен на 11 700 000 лева, чрез емитиране на нови 585 000 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция.
- трето увеличаване на капитала, който беше увеличен в размер на 13 162 500 лева чрез емитирането на нови 146 250 акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 лева, всяка една акция.
- четвърто увеличение на капитала, който беше увеличен в размер на 14 359 090 лева чрез емитиране на нови 119 659 броя акции от същия клас, с номиналната стойност 10 лева за всяка една акция.

**2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

**А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

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

**Б) СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ.**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

1. да имат висше образование;
2. да не са осъждани за умишлени престъпления от общ характер;
3. да не са обявявани в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
4. да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
5. да не са лишени от право да заемат материално отговорна длъжност;
6. да не са съпрузи или роднини по права или по съребрена линия до трета степен включително по между си или с член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

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

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

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

Съветът на директорите:

1. приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
2. в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание на акционерите;
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 вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и Устава;

7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;

8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;

9. взема решение за сключване на договори за:

(а) **банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;**

**и**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СД овластява един или повече от своите членове, който/които да представлява/т Дружеството и им възлага управлението на Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. СД може да назначава и упълномощава прокурист по реда на чл. 21 и сл. от Търговския закон. Овластяването на прокуриста да представлява

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Дружеството може да бъде оттеглено по всяко време. Овластяването на прокуриста и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

Членовете на СД са длъжни

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

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Всички акции от капитала на Дружеството са безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни с право на един глас в ОС и с номинална стойност 10 лева



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

всяка една, регистрирани по сметки в „Централен депозитар” АД, дават еднакви права на притежателите им и са от един клас. Книгата за акционерите се води от „Централен депозитар” АД.

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

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

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

- право на един глас в ОС. Акционерите на Дружеството имат право на глас в ОС, като всяка една акция дава право на един глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционери, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД най-малко 14 (четирнадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като ОС вземе решение за разпределяне на дивиденди, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 % (деветдесет на сто) от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14 (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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

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

- право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОС и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното заседание и да получи копие от протокола от проведеното заседание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН; както и право да задава въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;
- право да обжалва пред съда решенията на ОС, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.
- Уставът на Дружеството не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите.

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

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

- при настъпване на промени в приложимото законодателство – въвеждането по силата на нормативен акт на нови права на акционери в акционерни дружества или в частност в публични дружества или в дружества със специална инвестиционна цел, отпадането на права и/или изменението на права на акционери. Законодателните промени са от компетенцията на Парламента (Народното събрание) на Република България като единствен законодателен орган, както и от компетенциите на органите на Европейския съюз, на които са предоставени законодателни функции или такива за издаване на актове с обвързваща за държавите-членки сила
- по решение на ОС за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на заседанието акции. Такива промени

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

могат да бъдат направени само ако същите са в съответствие с действащото законодателство и доколкото последното позволява уговарянето на допълнителни права или на ограничения в правата на акционери в сравнение със законово определените права.

**Г) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ПИ АРСИ“ АДСИЦ**

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

В съответствие с разпоредбите на ТЗ, заседанието на ОС 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 СД. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от акциите, или ако Общото събрание не бъде проведено в 3 (три) месечен срок от заявяването на искането, то съответният окръжен съд свиква Общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранието.

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

Свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се обявява пред обещетствеността по реда на чл.100т от ЗППЦК и се изпращат на Комисията по финансов надзор и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Дружеството, заедно с материалите към дневния ред. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.7 от ЗППЦК.

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

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

Съгласно предвиденото в Устава замяната на обслужващото дружество се извършва по решение на ОС, взето с мнозинство 50 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените акции. Замяната на банката-депозитар се извършва по решение на

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

- (1) издаване на нови акции или

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

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

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

- Последващо увеличаване на капитала.

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 събранието акции. Капиталът може да се намали чрез:

- (1) намаляване на номиналната стойност на издадените акции – в случай че размерът на номиналната стойност позволява това,  
или
- (2) чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

- Решенията на ОС относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър.

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

### **Ж) РАЗКРИВАНЕ НА ДЯЛОВО УЧАСТИЕ**

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

1. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;
2. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;
3. права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че то може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;
4. права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;
5. права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1-4 от дружество, върху което лицето упражнява контрол;
6. права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;
7. права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;
8. права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите.

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

1. акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
2. акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

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

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

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

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

### **3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ**

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

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

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

Подробно описание на условията на съществените договори, сключени от Дружеството по повод и във връзка с обичайната му дейност, е представена в раздел IV на този регистрационен документ (*Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи*) – за договора за кредит с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, раздел VII (*Функциониране на Дружеството. Основни партньори.*) на регистрационния документ – относно договорите с Банката-депозитар, Обслужващото дружество и оценителите, 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. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА, ИЗЯВЛЕНИЯ И ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ИНТЕРЕС**

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

За изготвянето на този документ е използвана публично достъпна информация от публикации и електронни страници на Националния Статистически Институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)), Intellinews, Българска народна банка ([www.bnbank.org](http://www.bnbank.org)), Българска асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) ([www.baszz.net](http://www.baszz.net)); Система за Агропазарна информация (<http://sapi-ltd.com>); Colliers International (<http://www.colliers.com>); интернет страници за недвижими имоти [www.imoti.net](http://www.imoti.net),

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

[www.news.expert.bg](http://www.news.expert.bg), [www.sofia.imotibg.com](http://www.sofia.imotibg.com), [www.jobs.bg](http://www.jobs.bg); икономическата интернет страница [www.investor.bg](http://www.investor.bg), като данните от тези електронни страници са възпроизведени точно и коректно и не са пропуснати факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

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

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

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

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

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

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

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

**тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525**

**e-mail: [office@prcbg.com](mailto:office@prcbg.com); [nellydimova@prcbg.com](mailto:nellydimova@prcbg.com)**

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

**гр. София, ул. „Славянска” № 2**

**лица за контакти: Анна Бонева,**

**тел. (02) 9658333, факс: (02) 9445010,**

**e-mail: [ABoneva@bacb.bg](mailto:ABoneva@bacb.bg),**

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](mailto:bse@bse-sofia.bg)**

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

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

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



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

(1) при изготвянето на 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:

  
Гергана Илиева Илиева

  
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:

  
Ивета Любомирова Христова

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

23.09.2013 Г.