

„Пи Ар Си” АДСИЦ

“PRC” ADSIP

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЕКЮРИТИ-
ЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си” АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„БЪЛГАРСКА ПОЩЕНСКА БАНКА” АД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем” ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДО- КУМЕНТ ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 1512-ДСИЦ/13.11.2007

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ПИ АР СИ” АДСИЦ, КОЯТО Е НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ 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 №.1512-ДСИЦ ОТ 13.11.2007 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 ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 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.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	6
2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ. ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	6
3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.	6
4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.	6
5. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ПРЕДОСТАВЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	8
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА	8
2.1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	8
2.2. ИЗИСКВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО. КРИТЕРИИ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯТ ИМОТИТЕ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО.	9
3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ.....	9
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	10
5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ	10
6. РИСКОВИ ФАКТОРИ	11
6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО	11
6.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СЕКТОРА, В КОИТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ	13
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	15
1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ.....	15
1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	15
1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР	15
1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.....	15
1.4. ДЪРЖАВА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ Е УЧРЕДЕН, СЕДАЛИЩЕ, АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ТЕЛЕФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС	15
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА ОТ УЧРЕДЯВАНЕТО МУ ДО НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ.....	15
1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	16
2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ	16
3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	16
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ.....	16
3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА.....	16
3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА.....	16
4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	16
4.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО Е ЧАСТ ДРУЖЕСТВОТО	16
4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА.....	16
5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ	16
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	18
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	18
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	18
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ	18

1.3. ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ И ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	18
2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	18
2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ	18
2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ.....	18
2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ.....	18
2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	19
2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ.....	19
3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ	19
4. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	19
4.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ.....	19
4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	23
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „ПИ АР СИ” АД СИЦ.....	24
6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ.....	24
6.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	24
6.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ	26
6.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	26
6.5. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	26
6.4. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	26
V. АКЦИОНЕРИ-УЧРЕДИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ	27
VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	29
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	29
2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	38
3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	38
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.116А, АЛ.2 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА. 39	
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА	39
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА	39
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА	41
1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	41
2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО 41	
3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	41
4. СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ.114, АЛ.5 ОТ ЗППЦК	42
5. ИНФОРМАЦИЯ, ОПОВЕСТЯВАНА ПО ЧЛ.114Б ОТ ЗППЦК	44
5.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ПИ АР СИ” АД СИЦ.....	44
5.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 25 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА „ПИ АР СИ” АД СИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ	47
6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ 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 НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.	47
VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	49
1. БАНКА ДЕПОЗИТАР	49
1.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР.....	49
1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:	49
2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	51
2.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	52

2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално-техническата обезпеченост на обслужващото дружество	52
2.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си“ АД СИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като обслужващо дружество	53
3. Оценители на недвижими имоти.	56
VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	58
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади	58
2. Финансови отчети за 2007 г.	58
3. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация	58
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивидент	58
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	58
6. Основания за прекратяване на Дружеството	58
IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	60
1. Информация за акционерния капитал	60
2. Информация от Устава на Дружеството	61
3. Придобиване на нови активи	68
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	68
5. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АД СИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие	68
6. Централен ежедневник, който Дружеството използва за публикуване на поканата за свикване на Общо събрание на акционерите	68
7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация	69
<u>ПРИЛОЖЕНИЯ</u>	

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 тримесечен 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 уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на дружеството и дохода 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 Регистрационния документ, Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10:00 и 16:00 ч. на следните адреси:

- **за „Пи Ар Си” АДСИЦ:**

гр. София, район “Красно село”
ул. “Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.6
лице за контакти: Галин Илиев Попов
тел. (02) 858 19 01
факс: (02) 858 19 03
e-mail: office@prcbg.com.

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

гр. София
ул. „Кракра” №16
лица за контакти:
Боян Икономов
тел. (02) 9658 379
e-mail: bikonomov@bacb.bg
Венета Илиева
тел. (02) 9658 389
e-mail: vpilieva@bacb.bg
факс: (02) 944 5010

Регистрационният документ, Документът за предлаганите ценни книжа и Резюмето могат да бъдат получени и от „Българска фондова борса – София” АД, след като акциите на Дружеството бъдат допуснати за търговия на борсата.

„Пи Ар Си” АДСИЦ предупреждава инвеститорите, че инвестрането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Специфичните за дейността на Дружеството рискови фактори са описани подробно в раздел II (Основна информация), т. 6 (Рискови фактори), стр. 10–13 от този документ.

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

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

1.2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите;

1.3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев. Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ, Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

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

БАНКА-ДЕПОЗИТАР	
„Българска пощенска банка” АД	гр. София, бул. „Цар Освободител” № 14
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – ОБСЛУЖВАЩ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” № 16
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„ПИ АР ЕМ” ООД	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12
ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	
Адвокатска кантора „Попов и партньори”	гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, оф.6

Дружеството няма трайни отношения с правни консултанти и инвестиционни посредници.

3. СЪСТАВИТЕЛ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА.

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

4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.

На 20.08.2007 г. Общото събрание на акционерите на „Пи Ар Си” АДСИЦ избра за одитор на Дружеството специализирано одиторско предприятие „Одитконсулт - 99”

ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94. „Одиткосулт - 99” ООД е член на Първа Софийска организация на дипломираните експерт счетоводители.

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

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

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

Елисавета Йорданова Йотова, адвокат – 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 НАСТОЯЩИЯ 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.

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 11.07.2007 г.

	Сума към 31.07.2007 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	0
Печалба / загуба от основната дейност	0
Нетна печалба / загуба от дейността	0
Нетна печалба / загуба за периода на една акция	0
Сума на активите	500
Нетни активи*	500
Акционерен капитал	500
Брой акции	50
Дивидент на акция	0

Данните са от междинните неаудитирани финансови отчети на Дружеството.

*Акционерен капитал плюс реинвестирани печалби.

2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА

Основната цел на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 5 години) от не по-малко от основния лихвен процент плюс 300 базисни пункта, като постигането на посочената цел ще зависи от избора на имоти за придобиване и очакваната доходност от тях, на методите за финансиране на дейността и на въздействието на рисковите фактори, описани в настоящия документ.

За целта, Дружеството ще придобива недвижими имоти, отговарящи на изискванията, описани по-долу в точка 2.2. Приходите от наеми ще бъдат използвани за осигуряване на текуща доходност на акционерите. Капиталовата печалба произтича от евентуалното покачване на пазарната цена на имотите, 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 % 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 из-

вършване на други търговски дейности, пряко свързани с осъществяването на посочените по-горе дейности.

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по ЗДСИЦ;
- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечават или гарантира задължения на трети лица;
- да получава заеми освен:
 - (а) като емитент на дългови ценни книжа;
 - (б) по банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижими имоти) за секюритизация и
 - (в) по банкови кредити за срок не повече от 12 месеца в размер до 20 % от балансовата стойност на активите си, които да се използват за изплащане на лихви;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % от капитала си;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10 % от активите си;
- 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 чл.7 от Устава, Дружеството 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 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 ще взема предвид извършените строежи, ремонти и подобрения, допълнителните инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на имотите в експлоатация, разходите за застраховане на имотите и оценката на имотите.

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

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

Политиката на Дружеството относно придобиване на нови активи е те да отговарят на изискванията и ограниченията, описани в настоящия документ и към момента на придобиването да имат очаквана доходност, която да е равна или да надхвърля финансовите цели на Дружеството. Придобиването на нови активи ще се извършва по реда и начина, предвиден в действащото законодателство, включително надлежно прието решение за придобиване на актива от компетентните органи на Дружеството при прилагане на изискванията, заложи в Устава на Дружеството, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Целите, 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

Дружеството е новоучредено и към датата на този регистрационен документ не са придобивани недвижими имоти, нито ограничени вещни права.

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

Дружеството планира да финансира дейността си, като използва за източници на финансиране - собствени и заемни средства - в рамките на ограниченията по точка 2.1. по-горе. Заемните средства могат 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 инвестиране.

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

6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

В ДОПЪЛНЕНИЕ ДЪРЖИМ ДА ПОСОЧИМ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ТВЪРДЕНИЯ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОТНОСНО ОЧАКВАНИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ, ДЕМОГРАФСКИ ДАННИ И ДОХОДНОСТ СЕ ОТНАСЯТ ДО БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ. ФАКТИТЕ И ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, СВЪРЗАНИ С ПОДОБНИ СЪБИТИЯ МОГАТ И ДА НЕ СЕ СЪСТОЯТ. ТВЪРДЕНИЯТА, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ МОГАТ ДА БЪДАТ РАЗПОЗНАТИ ПО ИЗПОЛЗВАНИТЕ В ТЯХ ДУМИ И ИЗРАЗИ КАКТО "ВЯРВА", "ОЧАКВА", "МОЖЕ", "ЩЕ", "ПРИБЛИЗИТЕЛНО", "ВЪЗНАМЕРЯВА", "ПЛАНИРА", "ПРО ФОРМА", "ОЦЕНЯВА" ИЛИ "ПРЕДВИЖДА" И ДРУГИ ПОДОБНИ. ТВЪРДЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО БЪДЕЩЕТО СЪДЪРЖАТ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ И СЪОТВЕТНО НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ИЗКАЗАНИТЕ ФАКТИ И/ИЛИ ОБСТОЯТЕЛСТВА НЕПРЕМЕННО ЩЕ НАСТЪПЯТ. ПОДОБНИ ТВЪРДЕНИЯ ПО НЕОБХОДИМОСТ ЗАВИСЯТ ОТ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ДАННИ ИЛИ МЕТОДИ, КОИТО МОГАТ ДА СА НЕТОЧНИ ИЛИ НЕПРАВИЛНИ И ЗАТОВА ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ Е В СЪСТОЯНИЕ ДА РЕАЛИЗИРА РЕЗУЛТАТИТЕ, КОИТО ОЧАКВА. ДЕЙСТВИТЕЛНИТЕ БЪДЕЩИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА СЕ РАЗЛИЧАВАТ СЪЩЕСТВЕНО ОТ ПРОГНОЗНИТЕ РЕЗУЛТАТИ И ОЧАКВАНИЯ ПОРАДИ МНОЖЕСТВО ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ДОЛУ РИСКОВИ ФАКТОРИ.

ПО ДОЛУ СА РАЗГЛЕДАНИ РИСКОВЕТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ.

6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ:

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

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

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

Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРА ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ НА ИМОТИТЕ В НЕГОВИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОРТФЕЙЛ. НЕВЪЗМОЖНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ ДА ЗАПЛАЩАТ РЕДОВНО МЕСЕЧНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ БИ ИМАЛА ДВОЕН НЕГАТИВЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – НАМАЛЯВАТ ПРИХОДИТЕ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ, А В СЪЩОТО ВРЕМЕ СПАДА ОБЩАТА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ. ОСВЕН ТОВА, ПРИ ПРЕДСРОЧНО ОСВОБОЖДАВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕ, ОБИКНОВЕНО СЕ НАЛАГА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗХОДИ ПО ОСВЕЖАВАНЕ И ПОДОБРЯВАНЕ НА ПОМЕЩЕНИЕТО С ОГЛЕД НА ПРИВЛИЧАНЕ НА НОВИ НАЕМАТЕЛИ. В ДОПЪЛНЕНИЕ, АКО ДРУЖЕСТВОТО Е ПОЛЗВАЛО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ, ТО БИ МОГЛО ДА СРЕЩНЕ ТРУДНОСТИ ПРИ ОБСЛУЖВАНЕТО МУ.

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

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 ФИНАСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

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

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

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА РАЗВИВА ДЕЙНОСТ В СЕКТОРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗЛОЖЕНО НА СЛЕДНИТЕ РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ:

А) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО НА ТЪРГОВСКИ, ОФИС, ЖИЛИЩНИ И ДР. ПЛОЩИ ПРИ ЛИПСА НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА ТЪРСЕНЕТО НА ТАКИВА ПЛОЩИ. ТОВА БИ ДОВЕЛО ДО СВРЪХПРЕДЛАГАНЕ НА ИМОТИ, КОЕТО БИ РЕФЛЕКТИРАЛО В СПАД В ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ И НАМАЛЯВАНЕ НА ТЕХНИТЕ НАЕМИ И ЗАЕТОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОЙ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

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

В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ. ПОДОБНО УВЕЛИЧЕНИЕ БИ СЕ НАБЛЮДАВАЛО АКО ИНВЕСТИЦИОННАТА АКТИВНОСТ

В СЕКТОРА ИЗПРЕВАРИ НАЛИЧНИЯ КАПАЦИТЕТ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

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

Д) НАМАЛЯВАНЕ НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ НА БЪЛГАРСКАТА ИКОНОМИКА ОТ ЧУЖБИНА. ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ ЕДИН ОТ ОСНОВНИТЕ ФАКТОРИ ЗА НАРАСТВАНЕТО НА ЦЕНИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ БЕШЕ СТАБИЛНИЯ ПРИТОК НА СРЕДСТВА ОТ ЧУЖБИНА ПОД ФОРМАТА НА ПРЕКИ ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИИ, ЗАЕМИ И ТРАНСФЕРИ. НАМАЛЯВАНЕТО НА ПОТОКА НА ФИНАНСИРАНЕ ОТ ЧУЖБИНА БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕГАТИВНО НА ТЪРСЕНЕТО НА ИМОТИ И НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ КАТО ЦЯЛО И БИ ДОВЕЛО ДО СПАД НА ЦЕНИТЕ, НАЕМИТЕ И ЗАЕТОСТТА НА ИМОТИТЕ С ТЪРГОВСКО, АДМИНИСТРАТИВНО ИЛИ ЖИЛИЩНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

Е) ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. СФЕРАТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ Е СИЛНО РЕГУЛИРАНА НА МЕСТНО И НАЦИОНАЛНО НИВО. ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ БИХА МОГЛИ ДА ЗАТРУДНЯТ ПРИДОБИВАНЕТО И ИЗГРАЖДАНЕТО НА НОВИ ИМОТИ ИЛИ ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ИМОТИ. В НЯКОЙ СЛУЧАИ, ТОВА БИ МОГЛО ДА ДОВЕДЕ ДО НАРАСТВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ИМОТИТЕ, НО И БИ МОГЛО ДА СЕ ОТРАЗИ НЕГАТИВНО НА ДРУГИ АСПЕКТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО. В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ РЕАЛИЗИРАТ НЯКОИ ОТ РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В Т.6.1 ПО-ГОРЕ.

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 от датата на учредяване на „Пи Ар Си” АДСИЦ до настоящия момент.

1.2. НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, КОД ПО БУЛСТАТ И ДАНЪЧЕН НОМЕР

„Пи Ар Си” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд под парт. № 122021, том 1680, стр. 161, по ф.д. 10600/2007 г.
БУЛСТАТ: 175326309.

1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

„Пи Ар Си” АДСИЦ е учредено с решение на Учредителното събрание на акционерите, проведено на 04.06.2007 г. и е вписано в търговския регистър при СГС с решение от 11.07.2007г.

Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

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

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

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

електронен адрес: office@prcbg.com

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

От своето учредяване, до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието му;
- Дружеството няма дъщерни дружества. Преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;
- Не е придобивало активи на значителна стойност;
- 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 учредяване, до датата на изготвяне на настоящия 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.

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

„Пи Ар Си” АДСИЦ е новоучредено дружество и към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, не е правило инвестиции.

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ управителните органи на Дружеството не са поемали твърди ангажименти за бъдещи инвестиции и проекти.

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 България с търговско, административно или жилищно предназначение, в т.ч. изграждане, отдаване под наем и покупко-продажба.

3.3. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА

Тъй като Дружеството е новоучредено, данни за неговата конкурентноспособност не могат да се представят.

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

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 изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството не притежава други активи, освен средства по банкови сметки.

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 момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството не е придобивало недвижими имоти или ограничени вещни права. Значимите фактори, които биха се отразили съществено на дейността на Дружеството, са подробно описани в Раздел II.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството не е реализирало приходи от основна дейност.

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), т.6 (Рискови фактори).

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

(а) Вътрешни източници на ликвидност

Единственият вътрешен източник на ликвидност на Дружеството в момента са неизползваните средства от първоначално внесения капитал на дружеството (Виж приложения счетоводен баланс на Дружеството към 31.07.2007 г.)

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

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

2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Виж приложения отчет за паричните потоци на Дружеството за периода до 31.07.2007 г.

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството не е използвало заеми.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ Дружеството не ползва финансови инструменти.

2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството няма ангажименти за капиталови разходи.

3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

До момента на изготвяне на настоящия 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

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

Приемането на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната. През първото тримесечие на 2007 г. чуждестранните инвестиции в недвижими имоти представляват 30.0 % от всички преки чуждестранни инвестиции привлечени от България, а заедно с инвестициите в сектора на строителството – 42.7 % . (Източник: БНБ, IntelliNews)

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Лихвените нива по ипотечните кредити се понижиха от 10-12 % през 2004 до 8.4-8.5 % за първите пет месеца на 2007 г. (Източник: БНБ, IntelliNews).

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най- значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място, трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място, следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стана член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколккратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2 - 3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Високата скорост, която набра пазарът на жилища в края на миналата година, вече започва да се забавя. След като в последните месеци на 2006 г. предлагането се сви, а цените на останалите на пазара апартаменти се повишиха драстично, сега сегментът постепенно започва да се нормализира. Надценените предложения в процес на преговори между продавачи и купувачи се коригират към по-ниски нива. Въпреки това, средните цени на жилищата нарастнаха с 22.6 % през първото тримесечие на 2007 г спрямо първото тримесечие на 2006 г. (Източник: НСИ, IntelliNews). Ръстът на цените на жилищата се ускори допълнително през второто тримесечие на 2007 г. до 27.1 % спрямо второто тримесечие на 2006 г. (Източник: НСИ, IntelliNews).

Първите месеци на 2007 г. донесоха на пазара на жилища и първите по-видни резултати на стартиралото още през миналата година сегментиране. Сред офертите, особено за апартаменти ново строителство, вече ясно се открояват разликите между различните категории жилища, както като качество, така и като цена. Тенденцията е високото качество да предлага всички възможни удобства - обзавеждане, да гарантира сигурността на собствениците си, да се намира в охранявана и поддържана сграда и т.н.

Според данните на Националния статистически институт („НСИ“) бумът в строителството на жилища продължава, но реалното ново предлагане все още изостава. На пазара са не само завършени сгради, а и такива в различен етап на реализация, включително само проекти с разрешения за строеж и купувачите могат да избират повече измежду местоположения и планове, отколкото от нови готови имоти, в които да се нанесат.

През последните две години в страната са били въведени в експлоатация малко повече от 25 хиляди жилища. За същия период са издадени разрешения за строеж на над три пъти повече нови жилища. Все пак, завършеното строителство също нараства, макар и с по-бавен темп, като завършените през миналата година имоти са били с около 10 % повече от тези през предходната и с 60 % над 2004 г., когато са въведени в експлоатация 8,267 жилища. Най-драматична е разликата в Благоевградско, където миналата година са били завършени едва 322 жилища срещу издадени разрешения за строеж на 10,547. Другата основна строителна площадка – Бургаска област, също засилва темпото, макар и не така, както Югозападна България. Там съотношението е 4,868 срещу 12,964 жилища в последната година, или около 2.66 нови жилища на всяко завършено. В София съотношението е пет към едно. (Източник: НСИ, IntelliNews)

Разрастването на жилищното строителство продължава за поредна година, съпроводено от намаляващ ръст на цените на апартаментите – от 47.5 % до 14.7 % средногодишно нарастване на средните цени за цялата страна, съответно през 2004 г. и 2006 г. (Източник: НСИ, IntelliNews)

Увеличеното предлагане остава силно неравномерно в различните области. Бургаска, Варненска област и София-град концентрират 36.7 %, 19.4 % и 12.0 % от завършените жилища през 2006 г.. По разгънатата застроена площ на новите сгради числата са 33.8 %, 24.2 % и 10.6 %. (Източник: НСИ, IntelliNews)

В следващите година до година и половина може да се очаква, че новозавършените жилища ще се утроят. доколкото издадените разрешителни за строеж през 2005г са за 3.1 пъти повече жилища от тези през 2003 г, а през 2006 г – за 2.5 пъти повече жилища от тези през 2004 г. (Източник: НСИ, IntelliNews)

Общата площ на жилищните сгради, чието строителство е одобрено миналата година, е 6.65 милиона кв.м. То се увеличава с 44.5 % спрямо 2005 г., като изпреварва строежите на обществени, административни, производствени, хотелски и други сгради. (Източник: НСИ, IntelliNews)

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 евро и 300 евро на кв.м., а в морските и планинските курорти са между 22 евро и 150 евро на кв. м. (Източник: www.imot.bg)

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

Офис площи

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

На фона на растящите през последната година инвестиции в жилищни обекти, нарастващите проекти за ваканционни имоти и същинския бум при заявените намерения за изграждане на търговско - развлекателни комплекси, пазарът на офиси като че ли остана малко в сянка. Вече изградените съвременни площи в по-голямата си част са усвоени от пазара, а новоизграждащите се чувствително изостават спрямо динамиката на останалите сегменти на недвижимата собственост. Всичко това води до ръст на цените на наемите във вече готовите сгради. В следствие на това, през първата половина на 2007 г. офис площите отново привлякоха интереса на инвеститорите. През периода беше обявено започването на няколко големи проекта..

Наемите за клас А офиси са в цикъл на повишение, след като държаха стабилни средни нива от около 14 евро - 15 евро на кв.м. на месец в годините от 2002 досега. Причината е в изоставането на предлагането спрямо необичайно високата реализация на съществуващите офис площи в последните две години, в резултат на което незаетостта се сви до едноцифрени нива. Colliers International регистрира увеличение от около 10 % в наемите за най-качествените офиси през втората половина на миналата година. Средните нива се придвижват към 15 евро - 16 евро на кв.м. на месец. През първата половина на 2007 г, месечните наеми на офиси клас А в София се увеличиха допълнително и бяха в интервала 12 евро – 26 евро на кв.м. на месец. (Източник: Colliers International, IntelliNews)

Предлагането на качествени офиси от клас А и Б в София през миналата година е нараснало със 116 хил. кв.м., достигайки до 546 хил. кв.м. Ръстът на годишна база е 27 %. Най-значително е нараснало предлагането в предградията на столицата, където в момента има 251 хил. кв.м. при 167 хил. кв.м. година по-рано. В централната градска част площта на офисите е 127 хил. кв.м., а в широкият център - над 168 хил. кв.м. Това сочат данните в редовния доклад на Colliers International.

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

Colliers International оценява, че офис площите в София са нараснали с 10 % до 606 500 кв.м. през първото полугодие на 2007 г, като делът на незаетите площи е относително стабилен около 5.1 %. Очакванията, на база на обявените проекти за изграждане

на офис площи са, че през следващите две години предлагането на офис площи в София ще се увеличи с 330 000 кв.м. или повече от 50 %. Очакванията са, че това ще доведе до известно нарастване на процента на незаети площи, но успоредно с това търсенето от международни фирми опериращи или навлизащи в България ще се увеличи. (Източник: Colliers International, IntelliNews)

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2006 г., така и в началото на 2007 г., предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, което се подхранва от растящите раполгаеми доходи и нарастването на кредитирането, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели и от факта, че търговските площи на човек от населението в България са най-ниски в централна и източна Европа (Източник: IntelliNews).

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

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

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

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

Индустриални имоти

Въпреки, че изостава от жилищния и офисния сегмент, развитието на пазара на индустриални и логистични имоти е също динамично. Няколко големи проекта стартираха наскоро, а няколко, в по-начална фаза бяха обявени. Пазарът е концентриран в София, но Пловдив и Варна също привличат вниманието на инвеститорите поради благоприятната локация. Според доклад на Colliers International, цитиран от IntelliNews, към първото полугодие на 2007 г. модерните индустриални площи в София са приблизително 700 000 кв.м. Пловдив и Варна следват с 250 000 кв.м. и 200 000 кв.м. съответно. Очакванията са, че сегментът ще претърпи силно развитие през следващите няколко години, като към 2010 г. индустриалните и логистичните площи ще се увеличат некол-

кратко в резултат на търсенето свързано с високия икономически растеж на икономиката.

През последните няколко години наемите се запазиха относително стабилни между 3.8 и 5.5 евро на кв.м. на месец за първокласни площи в зависимост от локацията, инфраструктурата и други фактори. (Източник: IntelliNews)

4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството планира да закупува завършени недвижими имоти с търговско, административно или жилищно предназначение, или да закупува парцели, респективно право на строеж за изграждане на недвижими имоти с търговско, административно или жилищно предназначение. И в двата случая, Дружеството планира да отдава под наем или да продава имотите от инвестиционния си портфейл в зависимост от пазарните условия. Дружеството планира да реализира първите си инвестиции в недвижими имоти през първата половина на 2008 г, след приключване на настоящото първоначално задължително увеличение на капитала.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА „ПИ АР СИ” АДСИЦ

6.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, което не може да надхвърля 0.1 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година за един член. На свое заседание от 20.08.2007 г., Общото събрание на Дружеството е взело решение през настоящата финансова година членовете на Съвета на директорите да не получават възнаграждение, а считано от 2008 година да получават месечно възнаграждение в размер на 250 лв., с право на допълнително 13 възнаграждение в максимален размер до разликата между полученото през съответната година възнаграждение и уставно определеният максимален размер на възнаграждението за един член на Съвета на директорите, описано по-горе. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 възнаграждение.

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество

Съгласно подписания договор между „Пи Ар Си” АДСИЦ 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*, „Пи Ар Си” АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер до 4 % от общата сума на дължимите на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ е сключило с трети лица-наематели.

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

- Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер до 0,25 % на тримесечие от *себестойността на недвижимите имоти под уп-*

равление. „Собестойността 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 „собестойността на недвижимите имоти под управление” не включва „стойността на Проектите” (определена във връзка с възнаграждението за дейностите по извършването, организирането и управлението на сторителството на сгради и други обекти, виж по-долу) до момента на завършването им.

- Допълнително възнаграждение при продажба на недвижим имот, собственост на Пи Ар Си” АДСИЦ, в размер до 20 % от печалбата на „Пи Ар Си” АДСИЦ, 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 собестойността и натрупаната амортизация при 4 % годишна амортизационна норма за амортизируемите сгради.

- Годишно възнаграждение в размер до 20 % от печалбата на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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, „Пи Ар Си” АДСИЦ заплаща на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4 % 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.

- „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ и проучване на възможността за отдаването под наем на недвижими имоти собствени на „Пи Ар Си” АДСИЦ. В тези случаи и ако „Пи Ар Си” АДСИЦ не е използвал 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 Съвета на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, за което същият е овластен от Общото събрание на акционерите;

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

6.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ

Дружеството планира да определя възнаграждението на избрания регистриран одитор - „Одитконсулт - 99“ ООД - според възприетите пазарни практики в България, според които възнаграждението зависи от обема на дейността на Дружеството, размера на неговите активи и броя часове, необходими за извършване на одита.

6.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

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

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

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

2. Трансфер на български ценни книжа – за корпоративни облигации – 5 лв., за ДЦК – 10 лв.

3. Други такси и комисионни:

а) сметка за съхранение на ценни книжа – без комисионна

б) разплащателни сметки в лева и валута – без комисионна

в) депозитни сметки – без комисионна.

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

6.5. ДАННИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

От учредяването на Дружеството до датата на този документ разходите на Дружеството са в размер на приблизително 6 хиляди лева, в това число разходи за съдебна регистрация (1 400 лева) и такса за издаване на лиценз на ДСИЦ и потвърждаване на проспект (4 200 лева) и са свързани с регистрацията на Дружеството и стартиралата процедура по задължително първоначално увеличение на капитала.

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

Дружеството не е придобивало активи към датата на изготвяне на този регистрационен документ и съответно, в момента няма нужда от допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активи в експлоатация.

V. АКЦИОНЕРИ-УЧРЕДИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

1. **„Българо - американска кредитна банка” АД („БАКБ” АД)**, със седалище и адрес на управление, гр. София, ул. „Кракра” 16, рег. по ф.д. № 12587/1996 на СГС, с БУЛСТАТ 121246419, в качеството на институционален инвеститор притежаващ 15 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 30 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

Българо-американска кредитна банка” АД („БАКБ” АД) е лицензирана кредитна институция (банка) по смисъла на Закона за кредитните институции. Банката е специализирана в предоставянето на обезпечено финансиране на фирмите от малкия и средния бизнес в България, с отделни кредитни програми за финансиране в различни сектори на икономиката, както и на фирми в отраслите на туризма и строителството. Банката отпуска заеми на своите клиенти чрез централния си офис в София и четири други офиса в страната. Според данните, публикувани от Българската народна банка към 31 декември 2006 г., Банката е 22-та банка в България по размер на общи активи, 10-та по размер на капитала и за последните три години е с най-висока възвръщаемост на активите от всички български банки, включени в статистиката на БНБ.

2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 9 100 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 18.2 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

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

3. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 11 200 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 22.4 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

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

4. **Ема Павлова Бонева**, родена 1956 г., притежаваща 9 100 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 18.2 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

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

5. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 3 500 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 7.0 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

Г-н Тодор Рогачев е управител на дружеството „Юнайтед стейшънъри груп” ООД, чиято основна дейност е търговия на едро с канцеларски и офис материали и

консумативи и офис техника.

6. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 2 100 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 4.2 % от капитала на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

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.

С изключение на акционерите-учредители Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов, които са членове на Съвета на директорите на „Пи Ар Си” АДСИЦ и в това си качество имат управленски функции при емитента, останалите акционери-учредители не изпълняват функции, свързани с дейността на емитента.

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

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ „Пи Ар Си” АДСИЦ има назначен управителен орган – Съвет на директорите. Дружеството няма други административни или надзорни органи. В дружеството няма други назначени лица, включително и такива с ръководни функции или други членове на висше ръководство, освен членовете на Съвета на директорите.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система от Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от три лица, включително един независим член.

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

1.1. Райчо Георгиев Райчев

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

Функции: Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

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

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

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

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 140 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 4 нови търговско-административни комплекса в градовете София, Пловдив и Варна.

в) Участия на г-н Райчев в управителен или контролен орган, като прокуриснт или на друга длъжност във висшия ръководен състав, или дялово участие като съдружник в други дружества през последните 5 години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните 5 години:

(i) Към датата на изготвяне на този регистрационен документ г-н Райчев е член на управителните органи на следните дружества:

- Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член на Управителния съвет и Председател;
- „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет

(ii) Прекратено членство (през последните 5 години) в управителните органи на други дружества:

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3585/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 28.12.2005 г. – 10.03.2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг” ООД (с предишно наименование „Нанолинк” ЕООД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 4334/1999 г., СГС, БУЛСТАТ 121890606 – бивш управител в периода 15.11.2000 г. – 30.03.2004 г.
- „Гала Рос” ООД (към днешна дата влято в „Стендек” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 9350/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131296630) – бивш управител в периода 06.02.2002 г. – 10.02.2006 г.

Дялово участие на г-н Райчев (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните 5 години:

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

- Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член-кооператор 26 % пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 11383/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131321635 – едноличен собственик на капитала 100 % пряко участие
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, офис 6, рег. по ф.д. № 12135/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131330876 – съдружник 50 % пряко участие
- „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 50 % непряко участие

- „Офис прес” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление ул. Иван Вазов № 12 ет.3, рег. по ф.д. № 11482/2003 г. СГС, БУЛСТАТ 131162802 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 100 % непряко участие
 - „ДВМ-София” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление бул. Джеймс Баучер № 51, рег. по ф.д. № 722/2004 г. СГС, БУЛСТАТ 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 20 % непряко участие
 - „ЕЙТ” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление ул. Триадица № 5А, рег. по ф.д. № 8188/2001 г. СГС, БУЛСТАТ 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 20 % непряко участие
 - „Пи Ар Ем” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 10601/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 26 % непряко участие
 - „Транс Ко” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3778/2004 г. год., СГС, БУЛСТАТ 131230324 – чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие
 - „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 40 % непряко участие
 - „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие
 - „Уърлдимпекс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 13712/2005 г., СГС, БУЛСТАТ 131571521 –чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
 - „Юнайтед Стешънъри груп” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1343/2001 г., СГС, БУЛСТАТ 130470537, чрез съдружника „Панда Ко” АД 33.5 % непряко участие
 - „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Стефан Караджа № 2, рег. по ф.д. № 7313/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131273261, чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие
 - „Арис Фърничър Груп” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Цариградско Шосе № 139, рег. по ф.д. № 8122/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
- (ii) Прекратени дялови участия (през последните 5 години) в следните дружества:
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС – 40 % пряко участие, прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
 - „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3585/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 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 10.03.2006 г.

- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер“ № 51, рег. по ф.д. № 4334/1999 г., СГС, БУЛСТАТ 121890606 – 26 % непряко участие чрез съдружника – едноличен собственик на капитала „Панда Ко“ АД, прекратено с Решение № 4 от 10.03.2006 г.
- „Романтик гифтс“ ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 1844/2005 г. СГС, БУЛСТАТ 131377121 – 26 % непряко участие чрез съдружника – едноличен собственик на капитала „Панда Ко“ АД, прекратено с Решение № 2 от 08.03.2006 г..

г) През последните 5 години, предхождащи датата на изготвяне на този регистрационен документ, г-н Райчо Георгиев Райчев:

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

1.2. **Алекси Младенов Попов**

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

Функции: член на Съвета на директорите.

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: инженер-технолог.

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

в) Участия на г-н 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 5 години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните 5 години:

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

- Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., БУЛСТАТ 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., БУЛСТАТ 131195738 – член на Съвета на директорите
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС – Управител
- „Габрово Пропъртис” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: пл ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, рег. по ф.д. № 9538/2004 год., БУЛСТАТ 131298695, СГС – Управител
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 5460/2007 год., БУЛСТАТ 175270765 – Управител
- „Мебел Лукс” ООД, седалище в гр. Русе, адрес на управление: ул. „Константин Иречек” № 5, рег. по ф.д. № 766/2005 год., БУЛСТАТ 117637262 – Управител
- „Офис Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 13033/2004 год., БУЛСТАТ 131342768 – Управител
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, седалище в гр. Габрово, адрес на управление: ул. „Емануил Манолов” № 30, рег. по ф.д. № 2948/1991 год., БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет

(ii) Прекратено членство (през последните 5 години) в управителните органи на други дружества:

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3585/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 07.04.2004 г. – 10.03.2006 г.
- „Транс Ко 04” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3778/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131230324 – бивш Управител в периода 28.04.2004 г. – 25.02.2005 г.

Дялово участие на г-н Попов (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните 5 години:

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

- Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член-кооператор 25 % пряко участие, чрез съпруга 1 % непряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 5460/2007 год.,

БУЛСТАТ 175270765 – едноличен собственик на капитала 100 % пряко участие

- „Франчайз Сълюшънс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, офис 6, рег. по ф.д. № 12135/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131330876 – съдружник 50 % пряко участие
- „Габрово Пропъртис” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: пл ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, рег. по ф.д. № 9538/2004 год., БУЛСТАТ 131298695, СГС - съдружник 50 % пряко участие
- „Мебел Лукс” ООД, седалище в гр. Русе, адрес на управление: ул. „Константин Иречек” № 5, рег. по ф.д. № 766/2005 год., БУЛСТАТ 117637262 – съдружник 50 % пряко участие
- „Офис Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 13033/2004 год., БУЛСТАТ 131342768 – съдружник 50 % пряко участие
- „Панда Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 9489/2004 г., БУЛСТАТ 131298528 – съдружник 50 % пряко участие
- „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД 50 % непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3778/2004 г. год., СГС, БУЛСТАТ 131230324 - чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 40 % непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС –чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 13712/2005 г., СГС, БУЛСТАТ 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1343/2001 г., СГС, БУЛСТАТ 130470537 чрез съдружника „Панда Ко” АД 33.5 % непряко участие
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Стефан Караджа № 2, рег. по ф.д. № 7313/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131273261, чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие
- „Арис Фърничър Груп” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Цариградско Шосе № 139, рег. по ф.д. № 8122/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175300347 –чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
- „Пи Ар Ем” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 10601/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД 26 % непряко участие

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС – пряко участие 40 %, прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3585/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 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 10.03.2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг” ООД (с предишно наименование „Нанолинк” ЕООД), седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 4334/1999 г., СГС, БУЛСТАТ 121890606 – 26 % непряко участие чрез съдружника – едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД, прекратено с Решение 4 от 10.03.2006 г.
- „Романтик гифтс” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 1844/2005 г. СГС, БУЛСТАТ 131377121 – 26 % непряко участие чрез съдружника – едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД, прекратено с Решение 2 от 08.03.2006 г.

г) През последните 5 години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н Алекси Младенов Попов:

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

1.3. Галин Илиев Попов

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

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

а) Извън извършваната в Дружеството дейност като член на Съвета на директорите, г-н Галин Илиев 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 днешна дата наброява екип от 20 души, в това число 5-ма адвокати и 3-ма младши адвокати. През последните 7 год. адвокатската кантора, основана от адв. Попов, се специализира в обслужването на корпоративни клиенти, като в частност адв. Попов отговаря за управлението на собствеността на клиентите на кантората. Адв. 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 5 години:

Участие в административни, управителни или надзорни органи на други дружества през последните 5 години:

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

- „Престиж бизнес” ЕАД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, рег. по ф.д. № 27631/1991 год., БУЛСТАТ 030270980 – член на Съвета на директорите

(ii) Прекратено членство (през последните 5 години) в управителните органи на други дружества:

- „София Комюникейшънс” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Цар Симеон № 280, ет.3, рег. по ф.д. № 12618/2001 г., БУЛСТАТ 130806190 – бивш член на Надзорния съвет в периода 19.12.2001 г. – 18.01.2005 г. и бивш член на Съвета на директорите в периода 18.01.2005 г. – 30.06.2006 г.

Дялово участие на г-н Галин Попов (като съдружник, акционер, член-кооператор) в други дружества, пряко и непряко, през последните 5 години:

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

- „Попов и партньори кансалтинг” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, рег. по ф.д. № 3624/2006 г., СГС, БУЛСТАТ 175060813 – съдружник 62 % пряко участие
- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, рег. по ф.д. № 527/2007 г., СГС, БУЛСТАТ 175208016 – съдружник 40 % пряко участие
- „Саут Вю” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, рег. по ф.д. № 10820/2007 г., СГС, БУЛСТАТ 175326461 – съдружник 33 % пряко участие
- „Попов и партньори” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Македония № 2 ет.4 ап.5, рег. по ф.д. № 12712/2000 г., СГС, БУЛСТАТ 30419941 – съдружник 60 % пряко участие

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС – пряко участие 20 %, прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
- „София Комюникейшънс” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Цар Симеон № 280, ет.3, рег. по ф.д. № 12618/2001 г., БУЛСТАТ 130806190 – пряко участие 2 %, прекратено през септември 2007 г.
- „АМК Комерс” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Македония № 2, ет.3, ап.6, рег. по ф.д. № 3429/2003 г., БУЛСТАТ 131066608 – пряко участие 50 %, прекратено през юни 2005 г.

г) През последните 5 години, предхождащи датата на този Регистрационен документ, г-н Галин Илиев Попов:

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

1.4. Висш ръководен състав

Към датата на този регистрационен документ в „Пи Ар Си” АД СИЦ няма назначени други лица, в това число служители на ръководна длъжност и дейността на дружеството не зависи от дейността на други лица освен членовете на Съвета на директорите, чийто професионален опит е подробно описан по-горе.

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

1.6. Конфликт на интереси

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

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ не съществуват конфликти или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството, от една страна, и техните лични интереси или задължения към други лица, от друга страна.

Членовете на Съвета на директорите са избрани на учредителното събрание на дружеството с единодушие от акционерите-учредители и по тяхна обща воля. Не са сключвани други споразумения, нито са налице каквито и да било други договорености между акционерите-учредители, инвеститори и други лица, въз основа на които някой от членовете на Съвета на директорите е избран за член на управителния орган.

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04.06.2007г. и са вписани в търговския регистър с решение от 11.07.2007 г. Съгласно чл.233, ал.2 от ТЗ и чл.39 от Устава, членовете на първия Съвет на директорите се определят за срок от три години. С избрания изпълнителен член на Съвета на директорите на 04.06.2007 г. е сключен договор за възлагане на управлението. Договорът за възлагане на управление може да бъде прекратен, както следва: (а) с решение на Дружеството, когато Изпълнителният директор нарушава своите задължения по закон или по Устава, ръководи неефективно Дружеството, не стопанисва имуществото му, както и ако извършва забранена конкурентна дейност или такава забранена от закона и (б) с едностранно писмено предизвестие – молба от Изпълнителния Директор, отправено в 1 (едно) месечен срок.

Ако договорът за управление с изпълнителния член не бъде прекратен на някое от горепосочените основания, то първият мандат на Изпълнителния директор ще изтече на 11.07.2010 г. (след изтичането на трите години, считано от постановяване на решението за регистрация на Дружеството). Изпълнителният директор може да бъде преизбран за член на Съвета на директорите, респективно за Изпълнителен член отново и след 11.07.2010 г. за нов 5-годишен мандат. Съгласно разпоредбите на Устава след изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нови членове на Съвета на директорите.

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

„Пи Ар Си” АДСИЦ не е сключвало споразумения с членовете на Съвета на директорите за предоставяне на обезщетения при прекратяването договорите им с дружеството.

От учредяването на „Пи Ар Си” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ дружеството не е изплащало на членовете на Съвета на директорите никакви възнаграждения (включително непарични, условни или разсрочени).

На свое заседание от 20.08.2007 г., Общото събрание на „Пи Ар Си” АДСИЦ е взело решение през настоящата финансова година (2007 г.) членовете на Съвета на директорите да не получават възнаграждение, а считано от 2008 година да получават месечно възнаграждение в размер на 250 лв., с право на допълнително 13 възнаграждение в максимален размер до разликата между полученото през съответната година възнаграждение и уставно определенният максимален размер на възнаграждението за един член на Съвета на директорите. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 възнаграждение

3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството няма приети правила за добро корпоративно управление, тъй като е новоучредено дружество.

След придобиването на качеството публично дружество в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Дружеството ще приеме програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Целта на програмата ще бъде да защитава правата на акционерите и да осигури тяхната равнопоставеност, в това число на миноритарните акционери. Намерението на Дружеството е да осигури пълното разкриване на точна информация относно дейността на Дружеството в съответствие с изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и нормативните актове по прилагането му, както и да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и да гарантира целостта на тази информация.

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

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

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

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

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

Към момента на изготвянето на настоящия документ, Дружеството няма назначени служители по трудов договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на Дружеството ще назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите ще има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, определени в ЗППЦК и няма да е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество. При необходимост Дружеството ще назначи други служители на трудов договор.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА

Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – Райчо Георгиев Райчев притежава 9 100 броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 18.2 % от капитала на Дружеството.

Членът на Съвета на директорите – Алекси Младенов Попов притежава 11 200 броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 22,4 % от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои акции. Не съществуват договорености за участие на членовете на Съвета на директорите в капитала на Дружеството, освен описаните по-горе.

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

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 първоначалното увеличение на капитала, за което е изготвен настоящият проспект.

- a. **„Българо - американска кредитна банка” АД („БАКБ” АД)**, със седалище и адрес на управление, гр. София, ул. „Кракра” 16, рег. по ф.д. № 12587/1996 на СГС, с БУЛСТАТ 121246419, в качеството на институционален инвеститор притежаващ 15 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 30.0 % от капитала** на „Пи Ар Си” АДСИЦ;
- b. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г, притежаващ 9 100 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 18.2 % от капитала** на „Пи Ар Си” АДСИЦ;
- c. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г, притежаващ 11 200 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 22.4 % от капитала** на „Пи Ар Си” АДСИЦ;
- d. **Ема Павлова Бонева**, родена 1956 г., притежаваща 9 100 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 18.2 % от капитала** на „Пи Ар Си” АДСИЦ;
- e. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г, притежаващ 3 500 броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, **представляващи 7.0 % от капитала** на „Пи Ар Си” АДСИЦ;

От учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е променян броят акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

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

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

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, няма лица които да упражняват контрол върху дружеството. На Дружеството не са известни постигнати договорености, които могат да доведат до промяна на това обстоятелство.

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

“Свързани лица” за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на Наредба № 2 на КФН, т.6.3.2. от Приложение № 2 и са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) Членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с тях, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви “б” и “в”.

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

От учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този документ, Дружеството не е сключвало сделки със “свързани лица” и не са получавани предложения за сключване на сделки от съществено значение за Дружеството или за свързано с него лице, или сделки които са необичайни по вид и/или условия, по отношение на Дружеството.

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

Дефиниция за “заинтересувани лица” по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК

“*Заинтересувани лица*” по смисъла на чл.114, ал.5 ЗППЦК са членовете на Съвета на директорите на Дружеството, посочени в Раздел V, т.1. по-горе в този документ, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 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 на сто от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чията полза се извършват сделките или действията;
3. са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическото лице по т.2.

Информация за начина на взимане на решение по сделки, попадащи в приложното поле на чл.114, ал.1 от ЗППЦК, когато страните по сделката са заинтересувани лица.

Съгласно чл.114, ал.1 от ЗППЦК, Изпълнителният директор и членовете на Съветът на директорите на Дружеството, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание, не могат да извършват сделки, в резултат на които:

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

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

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват *заинтересувани лица* (по смисъла на чл.114, ал.5 ЗППЦК и дефиницията по предходната т.3.1.)

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

3. вземанията на Дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, буква "а", а когато длъжници на дружеството са *заинтересувани лица* - над 10 на сто от стойността по т. 1, буква "б".

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

Сделки, които поотделно са под праговете по т.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 т.1, 2 и 3 по-горе.

Гореописаните разпоредби не се прилагат в случаите:

- на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на Дружеството, включително при сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения, освен ако в тях участват *заинтересувани лица*;

- на кредитиране от холдингово дружество при условия не по-неблагоприятни от пазарните за страната;

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

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

Съветът на директорите на Дружеството представя пред общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките по чл.114, ал.1 ЗППЦК (описани в т.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 чл.114, ал.1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе) в случаите на придобиване или разпореждане с дълготрайни активи с мнозинство 3/4 от представения капитал, а в останалите случаи - с обикновено мнозинство. При вземане на решение за сделките по чл.114, ал.1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе) *заинтересуваните лица* не могат да упражняват правото си на глас. *Заинтересуваните членове* на Съвета на директорите не участват във вземането на решения за сделките с участие на *заинтересувани лица*, извън тези по чл.114, ал.1 от ЗППЦК (посочени в т.1, 2 и 3 по-горе).

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

Решението по общото събрание за сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (описани в т.1, 2 и 3 по-горе в този документ) следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката.

БАКБ АД (като единствен акционер притежаващ над 25 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството) и членовете на Съвета на директорите (Виж Раздел V., т.1 по-горе) биха били *заинтересувани лица* по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК и съответно няма да могат да участват при вземането на решение за сключване на тези сделки, когато те или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 % от гласовете в общото събрание или контролират юридическото лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чия-

та полза се извършват сделките или действията; или (в) за членове на управителен или контролен орган или прокуристи на юридическо лице по б.(б).

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 % от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

- Райчо Георгиев Райчев

1. Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член-кооператор 26 % пряко участие;
2. „Дриймс Консулт” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 11383/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131321635 – едноличен собственик на капитала 100 % пряко участие
3. „Франчайз Сълюшънс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, офис 6, рег. по ф.д. № 12135/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131330876 – съдружник 50 % пряко участие
4. „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 50 % непряко участие
5. „Офис прес” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление ул. Иван Вазов № 12 ет.3, рег. по ф.д. № 11482/2003 г. СГС, БУЛСТАТ 131162802 –чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 100 % непряко участие
6. „Транс Ко” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3778/2004 г. год., СГС, БУЛСТАТ 131230324 – чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие
7. „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 40 % непряко участие
8. „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС –чрез съдружника „Панда Ко” АД непряко участие 35 %
9. „Уърлдимпекс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 13712/2005 г., СГС, БУЛСТАТ 131571521 –чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
10. „Юнайтед Стешънъри груп” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1343/2001 г., СГС, БУЛСТАТ 130470537, чрез съдружника „Панда Ко” АД 34 % непряко участие
11. „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Стефан Караджа № 2, рег. по ф.д. № 7313/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131273261, чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие
12. „Арис Фърничър Груп” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Цариградско шосе № 139, рег. по ф.д. № 8122/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175300347 –чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
13. „Пи Ар Ем” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 10601/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 26 % непряко участие

- Алекси Младенов Попов

1. Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член-кооператор 25 % пряко участие, чрез съпруга 1 % непряко участие;
2. „Ей Пи Консултинг” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 5460/2007 год., БУЛСТАТ 175270765 – едноличен собственик на капитала 100 % пряко участие
3. „Франчайз Сълюшънс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Борово” № 52, вх.Г, ет.4, офис 6, рег. по ф.д. № 12135/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131330876 – съдружник 50 % пряко участие
4. „Габрово Пропъртис” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: пл ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, рег. по ф.д. № 9538/2004 год., БУЛСТАТ 131298695, СГС - съдружник 50 % пряко участие
5. „Мебел Лукс” ООД, седалище в гр. Русе, адрес на управление: ул. „Константин Иречек” № 5, рег. по ф.д. № 766/2005 год., БУЛСТАТ 117637262 – съдружник 50 % пряко участие
6. „Офис Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 13033/2004 год., БУЛСТАТ 131342768 – съдружник 50 % пряко участие
7. „Панда Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 9489/2004 г., БУЛСТАТ 131298528 – съдружник 50 % пряко участие
8. „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД 50 % непряко участие
9. „Транс Ко” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 3778/2004 г. год., СГС, БУЛСТАТ 131230324 - чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие
10. „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 40 % непряко участие
11. „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, офис 4, рег. по ф.д. № 11230/2004 г., БУЛСТАТ 131316759, СГС –чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие
12. „Уърлдимпекс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 13712/2005 г., СГС, БУЛСТАТ 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
13. „Юнайтед Стешънъри груп” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1343/2001 г., СГС, БУЛСТАТ 130470537 чрез съдружника „Панда Ко” АД 33.5 % непряко участие
14. „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Стефан Караджа № 2, рег. по ф.д. № 7313/2004 г., СГС, БУЛСТАТ 131273261, чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие
15. „Арис Фърничър Груп” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Цариградско Шосе № 139, рег. по ф.д. № 8122/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175300347 –чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие
16. „Пи Ар Ем” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление ж.к. Дружба 1, ул. Илия Бешков № 12, рег. по ф.д. № 10601/2007 г. СГС, БУЛСТАТ 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 26 % непряко участие

- Галин Илиев Попов

1. „Попов и партньори кансалтинг” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, рег. по ф.д. № 3624/2006 г., СГС, БУЛСТАТ 175060813 – съдружник 62 % пряко участие
2. „Орг Инвестмънт Системс” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, рег. по ф.д. № 527/2007 г., СГС, БУЛСТАТ 175208016 – съдружник 40 % пряко участие
3. „Саут Вю” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. Борово № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, рег. по ф.д. № 10820/2007 г., СГС, БУЛСТАТ 175326461– съдружник 33 % пряко участие
4. „Попов и партньори” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. Македония № 2 ет.4 ап.5, рег. по ф.д. № 12712/2000 г., СГС, БУЛСТАТ 30419941 – съдружник 60 % пряко участие

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

- Райчо Георгиев Райчев

1. Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., СГС, БУЛСТАТ 000885099 – член на Упарвителния съвет и Председател;
2. „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., СГС, БУЛСТАТ 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
3. Сдружение „Съюз на българските филателисти”, седалище в гр. София, адрес на управление: ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Упарвителния съвет

-Алекси Младенов Попов

1. Кооперация „Панда”, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 1451/1992 год., БУЛСТАТ 000885099 – член на Упарвителния съвет;
2. „Панда Ко” АД, седалище в гр. София, адрес на управление: бул. „Дж. Баучер” № 51, рег. по ф.д. № 723/2004 год., БУЛСТАТ 131195738 – член на Съвета на директорите
3. „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, седалище в гр. Ловеч, адрес на управление: пл. „Тодор Кирков” № 1, рег. по ф.д. № 540/2004 год., БУЛСТАТ 110545982, ЛОС - Управител
4. „Габрово Пропъртис” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: пл ж.к. Банишора, бл. 57, вх.А, ет.7 ап.19, рег. по ф.д. № 9538/2004 год., БУЛСТАТ 131298695, СГС - Управител
5. „Ей Пи Консултинг” ЕООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 5460/2007 год., БУЛСТАТ 175270765 – Управител
6. „Мебел Лукс” ООД, седалище в гр. Русе, адрес на управление: ул. „Константин Иречек” № 5, рег. по ф.д. № 766/2005 год., БУЛСТАТ 117637262 – Управител
7. „Офис Експерт” ООД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 13033/2004 год., БУЛСТАТ 131342768 – Управител

8. Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, седалище в гр. Габрово, адрес на управление: ул. „Емануил Манолов” № 30, рег. по ф.д. № 2948/1991 год., БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет

- Галин Илиев Попов

1. „Престиж бизнес” ЕАД, седалище в гр. София, адрес на управление: ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, рег. по ф.д. № 27631/1991 год., БУЛСТАТ 030270980 – член на Съвета на директорите

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

Към датата на настоящия Регистрационен документ на членовете на Съвета на директорите не са извесни **конкретни** бъдещи или настоящи сделки, за които те считат, че могат да бъдат признати за заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал. 5 от ЗППЦК.

По общите правила на чл.114 от ЗППЦК, ако в бъдеще членовете на Съвета на директорите се окажат „заинтересувани лица” по смисъла на чл.114, ал. 5 от ЗППЦК по отношение на определена сделка, то тогава ще се прилагат правилата описани подробно в т.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” АД СИЦ ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, БАКБ АД е единственият акционер, който притежава пряко или непряко най-малко 25 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството, а именно пряко – 30 %.

А) участие на БАКБ АД в управителни/контролни органи на други юридически лица

Към датата на настоящия документ БАКБ АД не участва в управителни и/или контролни органи на други юридически лица.

Б) Притежание на БАКБ АД пряко или непряко на повече от 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на дружества или съответно упражняване на контрол върху дружества, както следва:

- „Капитал Директ” ЕАД, регистрирано по фирмено дело 6181/2005г под парт. номер 94157, том 1242, рег. 1, стр. 30 на СГС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Шипка” 3

В) Сделки, по които БАКБ АД счита, че може да бъде призната за заинтересувано лице

Към настоящия момент на БАКБ АД не са известни бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА ДАЛИ НЯКОЙ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В НАСТОЯЩИЯ 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 НАСТОЯЩИЯТ ДОКУМЕНТ.

Посочените в Раздел I, т. 5 от този Регистрационен документ лица, които са отговорни за предоставената информация (а именно Елка Николова Каменова – Цанкова - управител на обслужващото дружество „Пи Ар ЕМ” ООД и Елисавета Йорданова Йотова, адвокат – правен консултант) не притежават акции от капитала на Дружеството и нямат 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, т. 5 от този Регистрационен документ лица.

VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

1. БАНКА ДЕПОЗИТАР

1.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР

Наименование:	<u>“Българска пощенска банка” АД</u>
Седалище и адрес на управление:	София, бул. “Цар Освободител” № 14
Телефон:	(02) 8166238
Телефакс:	(02) 9888131
Електронен адрес:	corpbanking@postbank.bg
Електронна станица в Интернет:	www.postbank.bg

Дата на учредяване, номер и партида на вписване в търговския регистър:

“Българска пощенска банка” АД е вписана в търговския регистър при Софийски градски съд съгласно решение на СГС по ф.д. 10646/1991 г. под партиден № 414, том 4, стр. 91

Дата на учредяване: 09.12.1992 г.

БУЛСТАТ: 000694749

Разрешение за извършване на дейност като банка:

Лицензия № Б 05/02.04.1991 г., издадена от БНБ

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

“Българска пощенска банка” АД отговаря на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ. Към настоящият документ е приложена декларация от “Българска пощенска банка” АД за липса на обстоятелствата, визирани в чл.173, ал.3 от ЗППЦК. Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на банката-депозитар.

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:

По силата на договор за депозитарни услуги от 24.08.2007 г., сключен между Дружеството и “Българска пощенска банка” АД, Дружеството възлага, при условията установени и допустими от закона, на “Българска пощенска банка” АД да извършва срещу възнаграждение депозитарни финансови услуги, а именно:

а/ съхранение на парични средства на Дружеството;

б/ съхранение на налични ценни книжа и удостоверителните документи за безналичните ценни книжа на Дружеството;

в/ извършване на всички плащания от името и за сметка на Дружеството;

г/ водене на безналични ценни книжа по подсметка на “Българска пощенска банка” АД в регистрите Централен депозитар АД, БНБ или в друга депозитарна институция.

При извършването на депозитарните услуги, “Българска пощенска банка” АД приема, съхранява и отчита на доверителен принцип поверените и 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 в качеството си на първичен дилър на безналични държавни ценни книжа съхранява и води по регистрите си притежаваните от Дружеството безналични държавни ценни книжа.

“Българска пощенска банка” АД извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на Дружеството по сметките му за парични средства и за ценни книжа само по изричното писмено нареждане на Дружеството, чрез оправомощените за това лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на Дружеството, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството и императивните изисквания, установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Плащанията се извършват в нормативно определените срокове. “Българска пощенска банка” АД 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.

“Българска пощенска банка” АД 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.

“Българска пощенска банка” АД се задължава да информира Комисията за финансов надзор при констатирани нарушения от страна на „Пи Ар Си” АД СИЦ. “Българска пощенска банка” АД 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 Банката депозитар за извършваните от нея депозитарни услуги ежемесечно възнаграждение, както следва:

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

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

2. Трансфер на български ценни книжа – за корпоративни облигации – 5 лв., за ДЦК – 10 лв.

3. Други такси и комисионни:

- а) сметка за съхранение на ценни книжа – без комисионна

- б) разплащателни сметки в лева и валута – без комисионна

- в) депозитни сметки – без комисионна.

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

Ограничения спрямо отношенията между Банката-Депозитар и емитента. Забрана за определени действия:

“Българска пощенска банка” АД не е и не може да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, както и с лица, които контролират Дружеството.

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

“Българска пощенска банка” АД не е и не може да бъде кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по Договора за депозитарни услуги.

Договорът за депозитарни услуги се сключва за срок от една година, като влиза в сила и има действие за страните след като „Пи Ар Си” АДСИЦ получи лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Ако до 60 /календарни дни преди изтичане на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Правилото за автоматичното продължаване на срока на договора се прилага многократно във времето – при изтичането на всеки едногодишен период

Договорът за депозитарни услуги може да бъде прекратен при следните условия

- По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- Едностранно от всяка от страните, с двумесечно писмено предизвестие;
- При прекратяване на „Пи Ар Си” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- При отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-Депозитар, както и в случаите, когато Банката-Депозитар престане да отговаря на някое от изискванията, посочени в чл.173, ал.2, ал.3 и 4 от ЗППЦК;
- При отнемане от страна на КФН на лиценза на „Пи Ар Си” АДСИЦ за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел

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

След прекратяване на Договора за депозитарни услуги “Българска пощенска банка” АД прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочена от Дружеството банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства се извършва в тридневен срок от посочване от страна на Дружеството на конкретни парични средства при новата банка-депозитар, съответно на клиентски подсметки за ценни книжа. Прехвърлянето на налични ценни книжа и други активи се извършва с предаването им на новата банка-депозитар в същия срок.

2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

2.1. Данни за обслужващото дружество

“Пи Ар Ем” ООД (PRM LLC), седалище гр. София, адрес на управелние: ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. по ф.д. № 10601/2007 г.

ТЕЛЕФОН: 02 94 27 524

ТЕЛЕФАКС: 02 94 27 525

БУЛСТАТ: 175326256

Дата на учредяване: 16 юли 2007 г.

Предметът на дейност на обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД 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.

Към датата на настоящия 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 (PRM LLC) обединява екип от специалисти – икономисти, инженери, финансисти, юристи и технически експерти с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Консултантите-специалисти са със следната специализация: (1) идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти (включително инженерен екип); (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.

Специализация	Консултанти	Средно стаж (години)
Идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти, (включително инженерен екип)	1. Ема Павлова Бонева 2. Алекси Младенов Попов 3. Димитър Христов Димитров 4. Светла Савова Събева	13.5
Финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари	1. Елка Николова Каменова - Цанкова 2. Недялко Божанов Недялков 3. Линда Мухамед Ел Дарис	9.4
Счетоводно и правнообслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти	1. Светла Цонева Тачева 2. Ивета Любомирова Христова 3. Елисавета Йорданова Йотова	9.6
Изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти	„Билдинг Мениджмънт Партнерс” ЕАД	

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

Горепосочените лица са участвали в реализирането на следните проекти, с общата разгърната площ на реализираните от екипа проекти е над 45 000 м², а именно:

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

За изпълнението на дейностите по счетоводното обслужване „Пи Ар Ем” ООД е наело и ангажирало Светла Цонева Тачева – счетоводител с над 20 год. практика, в това число като главен счетоводител през последните 5 години и Ивета Любомирова Христова, счетоводител с над 5 годишна практика.

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

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

По силата на Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество, „Пи Ар Си” АДСИЦ възлага на „Пи Ар Ем” ООД (Обслужващо дружество) 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ;

(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 „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ; както и организира и осигурява изготвянето на последващи оценки на недвижимите имоти в края на всяка финансова година и при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията, определен от НСИ при спазване на изискванията на ЗДСИЦ относно избора на оценители.

(4) от името и за сметка на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ;

(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, проектантите, консултантите, лицата, упражняващи технически контрол и строителен надзор с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти;

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

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

(5) подпомага и консултира Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно инвестиционни и финансови дейности и стратегията на „Пи Ар Си” АДСИЦ, 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 Комисията за финансов надзор (КФН);

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

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

(д) консултации на Съвета на директорите, съответно Общото събрание на акционерите, при вземане на решения, които са в кръга на тяхната компетентност, относно покупката или продажбата на недвижими имоти;

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

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

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

(и) консултации, изготвяне на анализи и предложения за управление на рисковете, свързани с дейността на „Пи Ар Си” АДСИЦ, 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ.

(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 „Пи Ар Си” АДСИЦ. 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ и получаване на изричното писмено одобрение (включително по електронна поща или друг избран от страните начин) на последния да възлага отделни дейности на подизпълнители, като използва и упълномощава строители, работници, архитекти, технически специалисти, адвокати, консултанти и други физически лица, юридически лица или обединения от юридически лица за изпълнение на отделни действия или дейности, включени в предмета на този Договор. Задължението за съгласуване и одобряване от страна на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ на информация или каквито и да е документи във връзка с дейностите като цяло по договора;

(в) да прихваща срещу своето вознаграждение по договора парични средства на „Пи Ар Си” АДСИЦ.

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 съгласно условията на настоящия Договор действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода при спазване на закона, и като се ръководи от интересите на „Пи Ар Си” АДСИЦ 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”.

Договорът, сключен с ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО, се прекратява:

1. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;
2. при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Пи Ар Си” АДСИЦ;
3. при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**;
4. отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на „Пи Ар Си” АДСИЦ;
5. едностранно от страна на **ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО** с тримесечно предизвестие.

ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО има право да развали Договора в случай, че „Пи Ар Си” АДСИЦ не изпълни в срок изцяло или частично задължението си за плащане на възнагражденията по договора и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни.

„Пи Ар Си” АДСИЦ има право да развали този Договор 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 „Пи Ар Си” АДСИЦ.

В случай на прекратяване или разваляне на договора „Пи Ар Си” АДСИЦ е длъжен в срок от 45 (четиридесет и пет) дни от получаване на предизвестията за прекратяване на Договора, да поиска от КФН замяна на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО по реда на чл. 15 от ЗДСИЦ. В този случай договорът се прекратява след издаване на разрешението за замяна на ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО от КФН.

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на обслужващото дружество.

3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е придобивало недвижими имоти и ограничени вещни права и съответно не е ползвало услуги на оценители на недвижими имоти.

Към датата на този документ Дружеството все още не е избрало конкретни оценители, които да използва в бъдеще и съответно не могат да бъдат представени данни за оценители на недвижими имоти, нито конкретна информация за метода за определяне на

тяхното възнаграждение. При всички случаи избраните оценители ще бъдат експерти с квалификация и опит в областта на оценяването на недвижими имоти. Дружеството очаква методът за определяне на възнаграждението на оценителите да съответства на възприетите пазарни практики, според които възнаграждението е функция преди всичко на местонахождението и квадратурата на оценявания имот.

VIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

„Пи Ар Си” АДСИЦ е новоучредено дружество и по тази причина Дружеството не може да представи финансови отчети, отчети за управлението по чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за последните три години.

2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 Г.

Към настоящия регистрационен документ са приложени неаудитираните финансови отчети на Дружеството към 31.07.2007 г.

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

Към момента на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар” АД. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

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

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

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 се издава 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 Общото събрание за неговото прекратяване или отказ от дейността, както и при изтичане на срока, за който е учредено, или при настъпване на други основания за прекратяване, предвидени в неговия Устав, да поиска от КФН отнемане на издаденото разрешение за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

- размер на капитала: 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- брой акции: 50 000 (петдесет хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от 50 000 (петдесет хиляди) акции са платени изцяло при учредяването на Дружеството;
- номинална стойност на акциите: 10 (десет) лева всяка една или общо 500 000 (петстотин хиляди) лева;
- брой на акциите в обращение към датата на потвърждаване на този регистрационен документ от КФН – 50 000 (петдесет хиляди) акции; брой на акциите в обръщение към края на 2007 г. – при условие, че бъдат записани всички акции от увеличението на капитала с настоящата емисия, към края на 2007 г. в обръщение ще бъдат 65 000 (шестдесет и пет хиляди) акции;
- капиталът на Дружеството е внесен изцяло в парични средства;
- Дружеството не притежава собствени акции; Дружеството няма дъщерни дружества.

В изпълнение на разпоредбите на чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ, на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 04.06.2007 г., акционерите-учредители приеха решение за първоначално увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 15 000 (петнадесет хиляди) броя акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Настоящият регистрационен документ е изготвен във връзка с това първоначално увеличение на капитала.

Размерът на планираната емисия е 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева, разпределени в 15 000 (петнадесет хиляди) броя акции с номинал 10 (десет) лева всяка една. Издаваните акции са от същия клас като записаните на учредителното събрание. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, като не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от ЗППЦК и чл.194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават предимствено право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Цялата емисия права се поема от Българо-американска кредитна банка АД, упълномощена да обслужва първоначалното увеличение на капитала и се предлага за публично търгуване на регулиран пазар („Българска фондова борса–София” АД).

Инвестиционният посредник – поемател извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар на ценни книжа – неофициален пазар на „БФБ – София” АД. Съветът на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

- начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар. Началната дата, от която инвестиционният посредник–поемател предлага за продажба цялата емисия права и започва прехвърлянето на правата, е денят, следващ изтичането

на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.92а от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”.

- краен срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за прехвърляне на правата е 15 (петнадесет) дни от началната дата за прехвърляне на права. В случай, че крайният срок за прехвърляне на правата изтича в неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;

- начална дата за записване на акции. Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - денят, следващ изтичането на 7 (седем) дневния срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.92а от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”;

- краен срок за записване на акции. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 15 (петнадесет) работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден;

Няма лица, които да имат преференциални права за участие в първоначалното увеличение на капитала. На основание чл.13, ал.3, изречение последно от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на Дружеството не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от ЗППЦК и чл.194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават право да придобият акции съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на Дружеството.

Дружеството не е издавало опции върху капитала си.

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

Освен описаната по-горе емисия акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, от датата на учредяване на Дружеството до датата на изготвяне на този регистрационен документ няма промяна в емитирания акционерен капитал на Дружеството и/или броя на акциите или класа акции, от които е съставен, и емитентът не е издавал други емисии акции.

Към момента на потвърждаване на този документ, акционерния капитал на Дружеството не е претърпял изменение, считано от датата на учредяване.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Инвестиционните цели на Дружеството са да осигури добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез ин-

вестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и Устава, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар. Дружеството инвестира в недвижими имоти, осигуряващи доход под формата на наеми или други текущи плащания и в придобиване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Б) СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДИРЕКТОРИ.

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

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

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

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица.

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

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

тар 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 % 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 % от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;

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

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

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

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

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

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

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

Овластяването на прокуриста и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

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

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

Към настоящия момент 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 привилегирвани акции с допустимите от закона привилегии, с изключение на привилегирвани 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 привилегирвани акции.

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

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

- право на дивидент при разпределяне на печалбата. Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 % 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-тия 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-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 ликвида-

торите до кредиторите на Дружеството да предявят вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяването на Дружеството.

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

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

Правата, които акциите дават на притежателите си, се определят от закона и от Устава и съответно могат да бъдат променяни по силата на промени в приложимото законодателство или по решение на Общото събрание на акционерите за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции.

Г) ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „Пи Ар Си” АД СИЦ

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

До вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ, свикването на Общото събрание се извършва само с

писмена поименна покана, изпратена до всеки акционер не по-късно от тридесет дни преди датата на Общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. След вписването в търговския регистър на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл.5, ал.3 от ЗДСИЦ и след като Дружеството придобие качеството на публично дружество, свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник" (а след влизане в сила на Закона за търговския регистър – чрез покана, обявена в Търговския регистър), като от обнародването (съответно обявяването в Търговския регистър) до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник, а в срок най-малко 45 (четиридесет и пет) дни преди провеждане на Общото събрание поканата заедно с писмените материали, свързани с дневния ред на събранието се изпращат на Комисията по финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 % от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.5 от ЗППЦК.

Д) РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА ИЛИ В ПРАВИЛАТА ЗА РАБОТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ПРОМЯНА ИЛИ 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 Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 50 % плюс една акция от представените акции. Замяната на банката депозитар се извършва по решение на членове на Съвета на директорите на Дружеството, взето с обикновено мнозинство. Замените на банка-депозитар и обслужващо дружество се допускат след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи Дружеството съгласно Устава се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 50 % плюс една акция от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в търговския регистър при компетентния регистърен съд. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на Дружеството не съдържат 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 чл. 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 емитента 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 чл.197 от Търговския закон не се допуска.

- **Задължително първоначално увеличаване на капитала.** При учредяване на Дружеството учредителното събрание прие решение за първоначално увеличаване на капитала в размер на 30 % от капитала на Дружеството. Първоначалното увеличение на капитала се извършва от момента, в който Комисията по финансов надзор издаде на Дружеството лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез издаване на нови безналични обикновени акции при условията на първично публично предлагане, като срещу всяка акция от увеличението Дружеството издава едно “право” по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Първоначалното увеличение на капитала се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден от Комисията по финансов надзор проспект за публично предлагане на ценни книжа при спазване на изискванията на ЗДСИЦ и на разпоредбите на ЗППЦК. При първоначалното увеличение на капитала на Дружеството не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл.194 от ТЗ. Първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции.

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

Решението за увеличение на капитала съдържа следните условия:

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

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

- **намаляване на капитала.** Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Капиталът може да се намали чрез: (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 намален чрез принудително обезсилване на акции.
- Решенията на Общото събрание относно увеличаване и намаляване на капитала имат действие от вписването им в Търговския регистър при компетентния регистърен съд.

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

Съгласно чл.8 от Устава Дружеството може да придобива всякакви нови активи (недвижими имоти) за секюритизация в рамките на ограниченията на ЗДСИЦ и чл.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 във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката–депозитар – „Българска пощенска банка” АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД, и договора за поемане и обслужване на емисия от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, сключен с „Българо-американска кредитна банка” АД, гр. София. Подробно описание на условията на горепосочените договори има съответно в раздел VII (Функциониране на дружеството. Основни партньори.) на регистрационния документ, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (Данни за публичното предлагане, условия и срок), точка 4.3. (Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага) от Документа за предлаганите акции.

5. ДРУЖЕСТВА, В КОИТО „ПИ АР СИ” АД СИЦ ИМА (ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО) ДЪЛГОСРОЧНО УЧАСТИЕ

„Пи Ар Си” АД СИЦ няма дългосрочно (пряко или непряко) участие в други дружества.

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

Дружеството ще обнародва поканата за свикване на Общо събрание на акционерите в Държавен вестник и ще я публикува във в. „Пари”, рубрика „Корпоративни съобщения”.

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

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции и резюмето ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента 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, район “Красно село”,
ул. “Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.6**

лице за контакти:

Галин Илиев Попов

тел. (02) 858 19 01

факс: (02) 858 19 03

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

гр. София

ул. „Кракра” №16

лица за контакти:

Боян Икономов

тел. (02) 9658 379

e-mail bikonomov@bacb.com

Венета Илиева

тел. (02) 9658 389

факс: (02) 944 5010

e-mail: vpilieva@bacb.com

в) „Българска фондова борса–София” АД

гр. София, ул. „Три уши” №10

телефон: (02)

факс: (02)

e-mail: bse@bse-sofia.bg

Допълнителна информация за „Пи Ар Си” АДСИЦ може да се получи на адрес **гр. София, район “Красно село”, ул. “Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.6**, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

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

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

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

- (1) при изготвянето на съответната част от настоящия регистрационен документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие със закона
- (2) доколкото им е известно, данните и информацията, включени в този регистрационен документ, са верни, пълни и коректно представят съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:


Елка Каменова - Цанкова


Елисавета Йотова

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


Светла Гачева


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 Райчев


Алекси Попов


Галин Попов

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


Райчо Райчев
Изпълнителен директор



ПРИЛОЖЕНИЯ

"ПИ АРСИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДА към 31.07.2007 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

2007 г.

Общо приходи от основна дейност	0
Разходи за въшни услуги	-1
Общо разходи за основна дейност	-1
ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА	-1
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:	-1
ПЕЧАЛБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ:	-1
НЕТНА ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА	-1

31.7.2007

Главен счетоводител:

/Светла Цонева Тачева/



Изп. директор на "ПИ АРСИ" АДСИЦ

/Райчо Георгиев Райчев/

"ПИ АРСИ" АДСИЦ

БАЛАНС към 31.07.2007 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)

	Бел.	2007 г.
АКТИВИ		
<i>Нетекущи активи</i>		0
		0
<i>Текущи активи</i>		
Пари и парични еквиваленти	1	500
		500
Сума на активите		500
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
<i>Капитал и резерви</i>		
Основен капитал	2	500
Текуща печалба/загуба		-1
		499
<i>Нетекущи пасиви</i>		
		0
<i>Текущи пасиви</i>		
Краткосрочни заеми		1
		1
Сума на пасивите		1
Общо собствено капитал и пасиви		500

31.7.2007

Главен счетоводител:

/Светла Цонева Тачева/

Изпълнителен Директор на "ПИ АРСИ" АДСИЦ

/Райчо Георгиев Райчев/



"ПИ АРСИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ КЪМ 31.07.2007 г.

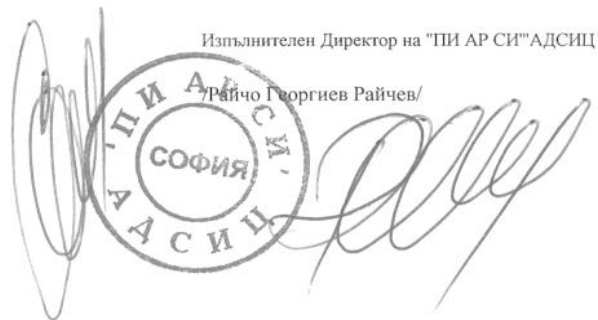
(всички суми са в хиляди лева)	Дялов		Резерв от				Натрупа		Общо
	Прил. капитал	Преотстъпен данък	Процен. резерв	превр.на валутата	Общи резерви	Други резерви	на печалба		
Баланс към 31.12.2006		0	0	0	0	0	0	0	0
Проценка на ДМА									0
Проценка на инвестиции									0
Ралики от превръщане на валута				0				0	0
Нетна печалба/загуба, непризната в отчета за								0	0
Прехвърляне на печалба в резерви					0	0		0	0
Нетна печалба за периода								-1	0
Дивиденди								0	0
Емисия от дялов капитал									0
Други изменения в собствения капитал			0	0				0	0
Баланс към 31.07.2007	3	500	0	0	0	0	0	-1	499

31.7.2007

Главен счетоводител:

/Светла Цонева Тачева/

Изпълнителен Директор на "ПИ АРСИ" АДСИЦ
 Райчо Георгиев Райчев/



"ПИ АРСИ" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК към 31.07.2007 г.

(всички суми са посочени в хиляди лева)	Прил.	2006 г.
Парични потоци от основна дейност		
Плащания на доставчици и други		-1
Парични наличности, получени от осн.дейност		
Платени данъци върху доходапечалбата		0
Паричен поток преди извънредни пера:		
Постъпления от изплащане на щети		0
Нетни парични наличности от основна дейност:		
		-1
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетни парични наличности от инвест. дейност:		
		0
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми		1
Нетни парични наличности от финанс. дейност:		
		1
Нетно увеличение на паричните наличн.и еквивал:		
		0
Парични наличности и еквив.към нач. на периода:		
		500
Парични наличности и еквив.към края на периода:		
		500

31.7.2007

Главен счетоводител:

/Светла Цонева Тачева/

Изпълнителен Директор на "ПИ АРСИ" АДСИЦ

/Райчо Георгиев Райчев/



ПИ АРСИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Учредяване и регистрация

"ПИ АРСИ" АДСИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12. Регистрирано по фирмено дело 10600/2007 г., Софийски Градски съд, вписано в Регистъра за търговските дружества под парт. № 122021, том 1680, стр. 161, с БУЛСТАТ: 175326309, представлявано от Райчо Георгиев Райчев, с ЕГН 6703036940 – Председател на СД и Изпълнителен директор.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

2. Счетоводна политика

С тази счетоводна политика се цели изготвяните финансови отчети да представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, да отразяват икономическата същност на събитията, както и да дадат информация която е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти.

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие и при съблюдаване изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, които се състоят от стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО и МСС и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения.

Приложеният междинен счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са:

ПИ АРСИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

- принцип на действащо предприятие – предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- принцип на текущо начисляване на приходите и разходите към момента на тяхното възникване и включването им във финансовите отчети за периода, за които се отнасят;
- предпазливост – с цел получаване на действителен финансов резултат, предполагаемите рискове и очаквани загуби се оценяват и отчитат при третиране на стопанските операции;
- принцип на историческа цена – с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство;
- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията се отразяват счетоводно съгласно икономическата им същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- принцип на съпоставимост между приходите и разходите – разходите, извършвани във връзка с определена сделка, дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието е отчело приходи за тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- сравнимост на информацията – запазване по възможност на прилаганата счетоводна политика с цел постигане на съпоставимост на финансовите показатели;

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер и не се нуждаят от отделно представяне.

2.2. Отчетна валута

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев, който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

2.3. Приходи и разходи

ПИ АРСИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Оценка на приходите - Приходът ще се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Към датата на съставяна на МСО дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност.

Оперативните разходи, както и финансовите приходи и разходи се признават в момента на тяхното възникване, при спазване на принципите на съпоставимост и текущото начисляване.

Финансовите приходи и разходи са нетирани в отчета за доходите.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за които се отнасят.

2.4. Дълготрайни активи

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация.

При оценка след първоначално признаване ще бъде прилаган модела на преоценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка ще се отнасят в преоценъчен резерв.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулирани разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизациите се начисляват по линейния метод до достигане на остатъчна стойност на всеки актив за определен срок на ползване.

Стойностния праг за признаване на ДМА е 500 лева.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват: касови наличности и депозити на виждане – разплащателни и други текущи

ПИ АР СИ АДСИЦ **СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

сметки. Паричните плащания към контрагентите ще се представят брутно, с включен ДДС – 20%.

2.6. Капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

2.7. Текущи данъци върху печалбата

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството ще начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и ще признава този дивидент като задължение към датата на баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

2.8. Промени в счетоводната политика

Промени в счетоводната политика се правят само при изменения в законодателството, промени в счетоводните стандарти или ако промяната ще доведе до по – подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

Съставител:
/Светла Тачева/



Исполнителен директор:
/Райчо Райчев/

