



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ЕМИТЕНТ	„Пи Ар Си“ АДСИЦ
БАНКА ДЕПОЗИТАР	„Банка ДСК“ ЕАД
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	„Пи Ар Ем“ ООД
ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА ОТ КФН	РЕШЕНИЕ НА КФН № 641-Е/01.10.2010 г.

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

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ С РЕШЕНИЕ № 641-Е ОТ 01.10.2010 Г., НО ТОВА НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО, ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.

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

30 АВГУСТ 2010 Г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
1. Членове на Съвета на директорите.	7
2. Основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти. Правни консултанти по тази емисия.	7
3. Съставители на финансовите отчети на Емитента.	7
4. Независими одитори на Емитента.	7
5. Лица, отговорни за информацията, предоставена в Регистрационния документ.	8
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	10
1. Систематизирана финансова информация.	10
2. Инвестиционни цели и инвестиционна политика.	11
2.1. Общи ограничения на дейността на Дружеството.	11
2.2. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Критерии, на които трябва да отговарят имотите, в които ще инвестира Дружеството.	12
2.3. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които Дружеството взема инвестиционни решения.	12
3. Придобиване на нови недвижими имоти за секюритизация.	13
4. Информация за придобитите недвижими имоти и за недвижимите имоти в процес на придобиване.	13
4.1. Вид на придобитите и придобиваните недвижими имоти.	15
4.2. Местонахождение на недвижимите имоти.	15
4.3. Описание на придобитите и придобиваните недвижими имоти.	16
4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	18
4.5. Отдадени под наем недвижими имоти – придобити от Дружеството.	18
4.6. Застраховка на недвижимите имоти.	20
4.7. Оценка на недвижимите имоти.	21
4.8. Сравнителна статистическа информация.	24
4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти.	25
4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти.	26
5. Източници на финансиране.	26
6. Рискови фактори.	28
6.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството.	28
6.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който Дружеството развива дейност.	33
6.3. Систематични (общи) рискове.	34
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.	38
1. Данни за Емитента, историческа справка и развитие.	38
1.1. Наименование на Емитента.	38
1.2. Номер на вписване в Търговския регистър, Единен идентификационен код.	38
1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване.	38
1.4. Държава, в която Емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон (телефакс) и електронен адрес, законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си.	38

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

1.5. Информация за важни събития в развитието на Емитента от учредяването му до този момент.	38
1.6. Данни за търгови предложения.	39
1.7. Лиценз.	39
2. Преглед на инвестициите.	39
3. Преглед на дейността.	40
3.1. Предмет на дейност. Описание на основните сфери на дейност.	40
3.2. Основни пазари на Емитента.	40
3.3. Степан на зависимост от патенти и лицензии, търговски или финансови договори или нови производствени ресурси.	40
3.4. Данни за конкурентноспособността.	40
4. Организационна структура.	41
4.1. Описание на икономическата група, в която Дружеството участва.	41
4.2. Данни за дъщерните дружества.	41
5. Имущество, производствени единици и оборудване.	41
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.	42
1. Резултати от дейността.	42
1.1. Информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху дейността на Дружеството.	42
1.2. Съществени изменения в приходите от основна дейност.	42
1.3. Правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на Емитента.	43
2. Ликвидност и капиталови ресурси.	43
2.1. Вътрешни и външни източници на ликвидност.	43
2.2. Оценка на източниците и количествата парични потоци.	44
2.3. Размер на заемите и информация за техния падеж.	45
2.4. Информация за ползваните финансови инструменти.	45
2.5. Ангажименти за капиталови разходи.	45
3. Описание на развойната дейност.	46
4. Основни тенденции.	46
4.1. Информация за основните тенденции на пазара на недвижимите имоти с търговско, административно или жилищно предназначение.	46
4.2. Планове от съществено значение за дейността на Дружеството.	50
5. Информация за разходите на Емитента.	51
5.1. Максимално допустим размер на разходите за управление.	51
5.2. Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на Обслужващото дружество.	51
5.3. Метод за определяне на възнаграждението на регистрираните одитори.	53
5.4. Данни за възнаграждението на Банката депозитар.	53
5.5. Данни за разходите на Дружеството.	54
5.6. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.	54
V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ.	56

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.	
1. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав.	58
2. Информация за дейността на Съвета на директорите.	67
3. Корпоративно управление.	68
4. Информация по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК.	69
5. Информация за служителите на Емитента.	69
6. Информация за притежаваните акции на Емитента.	69
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.	71
1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 % от акциите с право на глас.	71
2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху дружеството, пряко или непряко.	71
3. Сделки със свързани лица.	72
4. Сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.	72
5. Информация, оповестявана по чл.114б от ЗППЦК.	75
5.1. Информация от членовете на Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ.	75
5.2. Информация от лицата, които пряко или непряко притежават най – малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Пи Ар Си“ АДСИЦ или го контролират.	79
6. Информация относно това дали някой от посочените в този Регистрационен документ експерт или консултант има значителен брой акции на Емитента или негови дъщерни дружества, има икономически интерес в Емитента и/или възнаградението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.	80
VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.	81
1. Банка депозитар.	81
1.1. Данни за банката депозитар.	81
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги.	81
2. Обслужващо дружество.	85
2.1. Данни за Обслужващото дружество.	85
2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално техническата обезпеченост на Обслужващото дружество.	85
2.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си“ АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като Обслужващо дружество.	86
3. Оценители на недвижими имоти.	90
IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.	91
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади.	91
2. Финансови отчети за 2007, 2008, 2009 и 2010 г.	91
3. Информация за съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.	92
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди.	93
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството, настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	94
6. Основания за прекратяване на дружеството.	94
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.	95
1. Информация за акционерния капитал.	95
2. Информация от Устава на дружеството.	96



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- | | |
|--|-----|
| 3. Придобиване на нови активи. | 107 |
| 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. | 107 |
| 5. Информация, предоставена от трети лица, изявления и доклади на експерти и декларации за интерес. | 107 |
| 6. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие. | 107 |
| 7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация. | 108 |

ПРИЛОЖЕНИЯ:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

- за „Пи Ар Си” АДСИЦ:

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

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

тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525, e-mail: office@prcbg.com; nellydimova@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

факс: (02) 944 5010

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

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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

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

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

БАНКА-ДЕПОЗИТАР	
„Банка ДСК” ЕАД	гр. София, ул. „Московска” № 19
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	
„Българо-американска кредитна банка” АД (БАКБ АД)	гр. София, ул. „Кракра” № 16
ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО	
„Пи Ар Ем” ООД	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12
ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ	
„Попов и партньори кансалтинг” ООД	гр. София, бул. „Цар Борис III” № 201, ет.2

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.

От регистрацията си през 2007 г. до датата на изготвяне на този регистрационен документ, Дружеството има един и същ одитор, като всяка година Редовното годишно общо събрание на акционерите взема решение за избор на одитор за текущата година.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

На 24 юни 2010 г. на своето редовно годишно заседание, Общото събрание на акционерите избра за одитор за 2010 г. същото специализирано одиторско предприятие „Одитконсулт - 99“ ООД, представлявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94, с адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Борово, ул. „Солун“ № 49, ет.1, ап.3. „Одитконсулт - 99“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и е вписано в неговия регистър под № 62 (обн. ДВ бр. 21/20.03.2009 г.). „Одитконсулт - 99“ ООД също така 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 – правен консултант.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите

и



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ
1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

Систематизирана финансова информация на годишна база:

	Сума към 31.12.07 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.08 г. (в хил. лева)	Сума към 31.12.09 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	0	908	2744
Печалба/загуба от основната дейност	(6)	2054	4296
Нетна печалба/загуба от дейността	(6)	2054	4296
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	(0.09)	3.51	3.67
Сума на активите	654	29849	24441
Нетни активи*	644	8348	17768
Акционерен капитал	650	5850	11700
Брой акции	65	585	1170
ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ	0	0.619	1.593

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Систематизирана финансова информация за междинен период за 2010 г. и 2009 г.:

	Сума към 31.03.09 г. (в хил. лева)	Сума към 31.03.10 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.09 г. (в хил. лева)	Сума към 30.06.10 г. (в хил. лева)
Приходи от основната дейност	772	684	1574	1273
Печалба/загуба от основната дейност	674	636	1177	995
Нетна печалба/загуба от дейността	674	636	1177	995
Нетна печалба/загуба за периода на една акция	0.58	0.54	1.10	0.85
Сума на активите	25311	25149	24709	24978
Нетни активи*	14872	18404	14650	16899
Акционерен капитал	11700	11700	11700	11700
Брой акции	1170	1170	1170	1170

*Акционерен капитал плюс премия от емисии и реинвестирани печалби.

Данните са от одитираните годишни финансови отчети за 2007 г., 2008 г. и 2009 г. и от междинните тримесечни неодитирани финансови отчети за първото и второто тримесечие на 2009 г. и на 2010 г. на Дружеството.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА**

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

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

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в:

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

2.1. ОБЩИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Дружеството не може:

- да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ);
- да променя предмета си на дейност;
- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да предоставя заеми или да обезпечава 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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % (десет на сто) от капитала си;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и ипотечни облигации – до 10 % (десет на сто) от активите си;
- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл.111, ал.5 от ЗППЦК.

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

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

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

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

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град Сливен, кв. „Промислена зона”, представляващ терен (земя) с площ от 2 472 (две хиляди четиристотин седемдесет и два) кв.м. и сграда с площ от 2 161 (две хиляди сто шестдесет и един) кв.м., с трайно предназначение – за производствен и/или складов обект (нот. акт № 40, том III, рег. № 2407, дело 241/2008 г. на Нотариус Катя Стоянова - № 126 в РНК, вписан в СВп при АП – гр. Сливен под акт № 33, том X, д. № 2315/2008 г.).

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Антонова - № 472 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Пловдив под акт № 35, том 64, д. № 15706/2008 г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Самостоятелен търговски обект (магазин) – дял II, с площ от 191.55 кв.м., представляващ реална част, образувана след преобразуване (делба) на етаж първи на обект III - търговски център на два етажа - част от търговски комплекс „Ян Палах”, гр.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Варна, който самостоятелен обект се състои от търговска зала и склад, заедно с 215.74 кв.м. ид.ч. от урегулирания поземлен имот, в който е построен търговски комплекс „Ян Палах”, представляващ урегулиран поземлен имот VII – 10, целият с площ от 5 830 кв.м. Имотът е закупен от собственика Кооперация Панда, гр. София.

По-долу е представена информация за придобитите имоти и за тези в процес на придобиване.

Дружеството е учредило ипотеки върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив и върху имотите, находящи се в град София, жк. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12. Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД.

4.1. Вид на придобитите и придобиваните недвижими имоти

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

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

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

№	Адрес	РЗП	Вид	Правно състояние
1	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	2161 кв.м. сграда 2472 кв.м. терен	Производствен и складов обект	Собственост на Дружеството
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	4729.19 кв.м. сграда 5400 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
3	Гр. София бул. „Цариградско шосе” № 139	4700 кв.м. – сграда стар корпус 2873.2 кв.м. – сграда нов корпус 2200 кв.м.- терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството е само старият корпус на сградата. Новият корпус и парцелът са собственост на кооперация „Панда” и са в процес на придобиване (съгласно взето решение от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 24 юни 2010 г.)
4	Гр. София бул. „Джеймс Баучер” № 51	1336 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
5	Гр. София бул. „Цариградско шосе”	290 кв.м.	Парцел	Собственост на кооперация „Панда”. Имотът е в процес на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

				придобиване (съгласно взето решение от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 24 юни 2010 г.)
6	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 48 ТЦ „Аркадия“	3957.92 кв.м. сграда 2269 кв.м. терен	Административно - търговски комплекс – офиси, складове, магазини	Собственост на Дружеството
7	Гр. Благоевград бул. „Кирил и Методий“ № 5	564 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
8	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	507.36 кв.м.	Магазин и склад	Собственост на Дружеството
9	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	48.45 кв.м.	Магазини	Собственост на Дружеството
10	Гр. Варна ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	191.55 кв.м.	Магазин	Собственост на Дружеството
11	Гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 45 „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	6 667 кв.м..	Търговски комплекс тип Mall	Собственост на Дружеството

4.3. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ И ПРИДОБИВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1. Имотът, описан под т.1 по-горе, находящ се в град Сливен, кв. „Промислена зона“ е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Имотът е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции. Към датата на този Регистрационен документ в имота се извършва строителство, за което е издадено разрешение за строеж, с предмет: „Преустройство в цех за мебели, с пристрояване върху съществуващата рампа на обслужващи – санитарни, гардеробни и офис помещения, на обособена част от едноетажна производствена и складова сграда от сглобяема стоманобетонова конструкция“. Одобреният проект за преустройство предвижда изграждане на едноетажни санитарни, гардеробни и офис помещения върху част от съществуващата рампа чрез леки преградни стени от гипсокартон и външни ограждащи стени. Съществуващото производствено хале се разделя на две помещения

2. Имотът, описан под т.2 по-горе, находящ се в град София, ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков“ № 12, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ. Състои се от реконструиран и разширен бивш супермаркет, който се използва като магазин (склад) за продажба на едро на офис

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

материали и продукти и нова постройка на два надземни етажа, които се използват за офиси и сутеренен етаж, в който има изградена хотелска част с 4 (четири) самостоятелни стаи и фойе. Около сградата има паркинг площи със 70 (седемдесет) паркоместа.

3. Имотът, описан под т.3 по-горе, находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представлява търговско-административен център, чиито стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на този Регистрационен документ, а новият корпус е в процес на извършване на довършителни работи и се очаква да бъде въведен в експлоатация до края на 2010 г. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м. Третият и част от четвъртият етажи от сградата се използват за офисни нужди. В сградата има също така кафе и конферентен център с 2 (две) зали. Новият корпус предвижда: офиси, складова и търговска част и заведения за хранене.

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

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

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

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

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

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

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

11. Имотът, описан под т.11 по-горе, находящ се в град Ловеч, представлява бившият градски универсален магазин (ГУМ) на града, реконструиран, реновиран и

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

обновен, превърнат в модерен търговски център тип Mall. Обектът е въведен в експлоатация. Сградата е пет етажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекти – магазини и офиси, като по-голямата част от тях са отдадени под наем.

4.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към датата на този Регистрационен документ, в имота в град Сливен, описан в подточка 1 по-горе, се извършват строителни работи, с предмет „*Преустройство в цех за мебели, с пристрояване върху съществуващата рампа на обслужващи – санитарни, гардеробни и офис помещения, на обособена част от едноетажна производствена и складова сграда от сглобяема стоманобетонова конструкция*”. Преустройството е почти завършено, като в момента се извършват довършителни работи. Инвестициите по посоченото преустройство до датата на този Регистрационен документ са в приблизителен размер на 745 074,51 лева.

След приключване на преустройството, сградата ще бъде отдадена под наем на „Арис Фърничър Груп” АД, чийто предмет на дейност е производство и търговия с мебели.

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

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

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град Сливен кв. „Промислена зона”	0	Дружеството планува да отдаде имота под наем на „Арис Фърничър Груп” АД и тъй като сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, ОСА е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 17 декември 2008 г.
2	Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Юнайтед Стейшънри груп” АД 3. „Бисс Адвъртайзинг” ООД 4. „Спасов и Ко” ЕООД 5. „Колоп България” ООД 6. „Байерс Дискаунт 24” ЕООД
3	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139	100	1. Кооперация „Панда” 2. „Офис 1 Суперстор” ЕООД 3. „Транс Ко 04” ЕООД
4	Град София бул. „Джеймс Баучер” № 51	100	Кооперация „Панда”. Сделката попада в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, ОСА е взело решение за сключване на договора на извънредно заседание, проведено на 25 април 2008.
5	Град Пловдив		1. Кооперация „Панда”

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

	бул. „Санкт Петербург” № 48	100	2. „Централна кооперативна банка” АД 3. „Орак Инженеринг” ЕООД, 4. „Диуеър” ЕООД 5. „Цетодела – Г” ЕООД 6. „Аркадия – Биляна Пеева” ЕТ 7. „Арис Фърничър Груп” АД
6	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	„Стендек” ООД
7	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	„Панда Пен” ООД
8	КК „Слънчев бряг”	100	„Наталия Комерс” ЕООД
9	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	100	„ДВМ – София” ООД
10	Ловеч „Ловеч Сити Център”	78.71	1. „Пикадили” ЕАД – „Пикадили” 2. „Кейбълтел” ЕАД – „Кейбълтел” 3. „Никром Мебел” АД - „Никром Мебел” 4. „К енд К Електроникс” ЕООД – „ТехноМаркет” 5. „Хенди Тел” ЕООД – Хенди 6. „Акцент” ЕООД – „Акцент” 7. „Ивенти” ООД – „Iventi” 8. „Арт 93” ООД – „Арт 93” 9. „Златна Мания” ЕООД – „Gold-Rush” 10. „Вестио” ЕООД – „Coralia” 11. „Брейв Гайс” ООД – „Madoc Jeans” 12. „Реин” ООД - „Refan” 13. „Джунийър 1998” ООД – „Fuji” 14. ЕТ „Вал - В.Иванова” – „Фамилията” 15. „Панда Ком” ЕООД – „Wonder world” 16. „Арда Козметикс” ЕООД 17. „Кооперация Панда” 18. „Панка Ко” АД 19. „Карис Груп” ЕООД 20. „КенVELO България” ЕООД 21. „Теодор” ЕООД 22. „Вендинг Солюшънс България” ЕООД 23. „Фуудтек Индъстри енд Трейдинг” ООД 24. „БТК” АД 25. „ПИБ” АД 26. „Ти енд Ти Интернешънъл” ООД 27. „Христомир Попов-Ко” ООД

С лицата - наематели, които попадат в приложното поле на член от 114 ЗППЦК, Общото събрание на акционерите е взело решение да овласти Съвета на директорите

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на Дружество да сключи договори за наем, като определя наемната цена в рамките на пазарните параметри, дадени от лицензирани експерт-оценители.

4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Придобитите недвижими имоти са застраховани в ЗПАД „Булстрад“, както следва:

Имот №	Адрес	Покрити рискове (за всеки един от имотите)
1	Сливен кв. „Промислена зона“ Обектът е застрахован в ЗАД Булстрад с изключение на покритие А2 и Б6	А1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар; А2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития; Б1 – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед; Б1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия; Б3 – Земетресение; Б5 – Измокряне в резултат на авария на водопроводни, паропроводни, канализационни и отоплителни инсталации и включените в тях уреди, както и в резултат на авария на спринклерни/ пожарогасителни инсталации; Б6- Увреждане на имущество от удар от транспортно средство или в резултат на товаро –разтоварни машини, както и вреди от удар от животно; В1 – Вандализъм/ злоумишлени действия на трети лица,/в това число злоумишлена експлозия и злоумишлен палеж; В2 – Счупване на стъкла и витрини, рекламни надписи и табели;
2	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
3	София бул. „Цариградско шосе“ № 139 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
4	София бул. „Джеймс Баучер“ № 51 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
5	Пловдив бул. „Санкт Петербург“ № 48 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
6	Благоевград бул. „Св. Св. Кирил и Методий“ № 5 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
7	Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
8	КК „Слънчев бряг“ Обектът е застрахован в ЗАД Булстрад с изключение на покритие А2 и Б6	
9	Варна ТЦ „Ян Палах“ Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	
10	Ловеч	

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

„Ловеч Сити Център“ Обектът е застрахован в ЗАД ЗАД Булстрад с изключение на покритие А2 и Б6
--

4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

Оценките на всички придобити от Дружеството недвижими имоти, актуални към датата на вземане на решение за тяхното закупуване са обобщени в следната таблица:

Имот	Дата на оглед /оценка	Необходими за целите на оценката данни	Методи на оценката	Оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС) получена при съотношение между методите на оценка 3:7
София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков“ № 12	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	1 800 000
София Бул. „Цариградско шосе“ № 139	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	земя - 366 300 сграда стар корпус - 2587000
София Бул. „Джеймс Баучер“ № 51	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

		въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	стойност (сравнителни продажби)	000
София Бул. „Цариградско шосе”	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	63 800
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	земя - 262 000 сграда - 2 110 000
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	право на строеж - 88 600 сграда - 484 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфрастр.; площ, годна на въвеждане в експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	право на строеж - 75 000 сграда - 450 000
КК Слънчев бряг	Ефективна дата на оценката 14.01.2008 г.	Местоположение (град, квартал); инфраструктура; квадратура, годна на въвеждане в	1. вещната стойност (метод на разходите) 2. сравнителната стойност (сравнителни продажби)	магазин - 100 000 магазин - 111 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

		експлоатация; строително изпълнение и довършителни работи Състояние; Правен статут	(сравнителни продажби)	
гр. Варна, ТЦ „Ян Палах”	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и транспортна достъпност, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност	магазин - 485 300
гр. Ловеч Ловеч Сити Център	Ефективна дата на оценката 15.09.2008 г.	местоположение на имота – на ниво населено място, непосредствено местоположение и инфраструктура, състояние, строително изпълнение, в т.ч. довършителни работи, правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност	сграда - 9 653 200
гр. Сливен	Ефективна дата на оценката 17.03.2008 г.	местоположение на имота – на ниво град, непосредствено местоположение и инженерна инфраструктура, състояние, квадратура, строително изпълнение и правен статут	1. вещната стойност (метод на разходите), 2. приходната стойност 3. сравнителната стойност	сграда - 330 800

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

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

Имот	Сума на оценка на справедливата пазарна стойност (в лева без ДДС)	Сума от последния годишен финансов отчет – 2009 г.
София ж.к. Дружба 1 ул. „Илия Бешков” № 12	1 800 000	Земя – 526 000 Сграда – 2 830 000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

София Бул. „Цариградско шосе” № 139	сграда стар корпус - 2587000	Стар корпус сграда – 5 600 000
София Бул. „Джеймс Баучер” № 51	право на строеж - 225 000 сграда - 1 506 000	Сграда – 1 600 000
Пловдив Бул. „Санкт Петербург” № 48	земя - 262 000 сграда - 2 110 000	Земя – 221 000 Сграда – 2 160 000
Благоевград Бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	право на строеж - 88 600 сграда – 484 000	Сграда – 426 000
Стара Загора Бул. „Цар Симеон” № 45	право на строеж - 75 000 сграда – 450 000	Сграда – 384 000
КК Слънчев бряг	магазин – 100 000 магазин – 111 000	Магазин 4 - 56 000 Магазин 5 - 60 000
гр. Варна, ТЦ „Ян Палах”	магазин - 485 300	Сграда – 300 000 Земя – 75 000
гр. Ловеч Ловеч Сити Център	сграда - 9 653 200	Сграда – 9 120 000
гр. Сливен	сграда - 330 800	Сграда – 86 000

4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

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

Местонахождение на придобивания имот	Вид на придобивания имот	РЗП на придобивания (оценявания) имот м ²	Пазарно свидетелство 1 (на база реално сключена сделка)				Пазарно свидетелство 2 (на база реално сключена сделка)			
			Вид	РЗП м ²	Пазар. стойност на имота - лв.	Лева на м ²	Вид етажност	РЗП м ²	Пазар. стойност на имота - лв.	Лева на м ²
1	2	3	4	5	6	6а	7	8	9	9а
София ж.к. Дружба 1	Магазини офиси, складове	4729.19	Склад за търг. на едро	865	560 000	647.40	Офиси, склад. - 1 ет.	435	195800	450

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

София, бул. Цариград ко шосе	Земя, УПИ	2220	УПИ- застр. 3430	-	515000	150.15	УПИ- 840 м ²	-	84 000	100
	Магазини, офиси, складове	4 700 – стар корпус	Магазин 2 ет.	660	530 000	803.03	Склад магазин	1 420	850000	599
София, Р-н Лозенец бул. Дж.Баучър	Магазин, офис, склад	1 336	Магазин	755	980000	1298.01	Магази н	1 500	2 100 000	1400
Пловдив, ж.к. Тракия	Земя, УПИ	2 269.00	УПИ – 1300 м ²		162 500	125.00	ПИ – 2 320 м ²	-	220 000	95
	Магазини, офиси, Складове	3 957.92	Склад	830	540 000	650.60	Склад и магазин	213	123500	580
Благоевгр ад, бул. "Св. Св. Кирил и Методий"	Магазин, офис, складове	564	Склад магазин	180	173000	961.11	Магази н	355	480000	1352
Стара Загора Запад	Магазин, склад	507.36	Магазин	430	430000	1000.00	Магазин	236	260000	1102
К.К Слънчев бряг" общ. Несебър	Магазин	23,35	Магазин	45	260 000	5777.78	Магази н	63	327000	5190
Варна, бул. „Ян Палах“	Магазин	191,55	Магазин	576	1800 000	3125.00	Магази н	240	610 000	2542
Ловеч – Сити Център Ловеч, ул Търговска	Търговски комплекс	6667	Магазин	4500	7041000	1564.67	Магази н	1243	1448000	1164.92

4.9. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

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

Имотите, попадащи в приложното поле на член 114 от ЗППЦК, за чието закупуване Общото събрание на акционерите взе решение на своето редовно годишно заседание от

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

25 април 2008 г., са придобити по цена, равна на оценката на справедливата пазарна стойност съгласно сумите, посочени в таблицата.

В мотивирания доклад по член 114а от ЗППЦК относно покупката на недвижимите имоти в град София, бул. Цариградско шосе" № 139, Съветът на директорите е предложил на Общото събрание на акционерите на редовно годишно заседание на общото събрание, което се проведе на 24 юни 2010 г. Решение за покупка на тези имоти общото събрание е взело на свои заседания, проведени на 25. Април 2008 г. и 22 април 2009 г., но поради забавяне с въвеждането в експлоатация на сградата, тези имоти все още не са закупени. На заседанието на 24 юни 2010 г., Общото събрание гласува/одобрява нови параметри на цената на тези сделки, както следва:

гр. София, бул. Цариградско шосе – земя, с площ от 2 220 кв.м. да бъде закупен за сумата от 434 000 (четиристотин тридесет и четири) лева;

гр. София, бул. Цариградско шосе – нов корпус да бъде закупен за сумата от 1 994 000 (един милион деветстотин деветдесет и четири хиляди) лева.

гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 290 кв.м. да бъде закупен за сумата от 45 000 (четиридесет и пет хиляди) лева;

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

Към 31 март 2010 г., Дружеството има просрочени неплатени наеми на стойност 693 000 (шестстотин деветдесет и три хиляди) лева. Делът на неплатените наеми от общо всички отдадени под наем имоти е 85 % (осемдесет и пет процента).

5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ

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

Дружеството финансира и ще финансира придобиването на имотите, описани в точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, със свои свободни средства, формирани от неговия капитал (след приключилите успешно няколко увеличения на капитала до сегашния размер от 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, както и със средствата от настоящото увеличение на капитала и бъдещи увеличения на капитала и/или заемни средства в рамките на ограниченията, описани в точка 2.1. по-горе в този Регистрационен документ.

Дружеството е договорило, в съответствие с решението, взето от Общото събрание на акционерите на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г., с кооперация „Панда” и „Панда Ко” АД – продавачи на вече придобитите и в процес на придобиване недвижими имоти, тяхното заплащане да стане разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като в случай, че цената на съответния имот бъде заплатена до 6 (шест) месеца от покупката - лихва не се дължи, а след изтичането на този период - се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента) върху



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

незаплатената част от сумата. Дружеството е постигнало договорка с продавачите кооперация „Панда” и „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” АД – собственици на имотите в град Варна и град Ловеч за същите условия, както и е постигнало договорка, дължимият данък добавена стойност за покупките да бъде платен в срок до 45 (четиридесет и пет) дни, считано от датата на съответния договор за покупка, които условия са отразени в мотивирания доклад на Съвета на директорите, изготвен на основание член 114а, ал.1 от ЗППЦК.

„Пи Ар Си” АДСИЦ ползва кредит от „Райфайзенбанк България” ЕАД съгласно условията на Договор за банков кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 050 000,00 (два милиона и петдесет хиляди) евро. Целта на ползвания от Дружеството кредит е в съответствие с чл.21, ал.2, т.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно - изплащане на продажната цена на закупените от дружеството недвижими имоти.

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**6. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

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

ПО - ДОЛУ СА РАЗГЛЕДАНИ РИСКОВЕТЕ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ, КАКТО И Е ОПИСАНО ВЛИЯНИЕТО НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА И ОТРАЖЕНИЕТО ѝ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И ЗА СЕКТОРА НА ПАЗАРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТТА СИ.

6.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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.

ТОЗИ РИСК Е ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. МЕРКИТЕ ЗА НЕГОВОТО УПРАВЛЕНИЕ СЕ СЪДЪРЖАТ В ТОВА, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ПРИДОБИВА РАЗЛИЧНИ ПО ВИД И КЛАС ИМОТИ, КОЕТО УВЕЛИЧАВА ВЕРОЯТНОСТТА ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ И ДОГОВОРЕНИ ПРИДОБИВАНИЯ НА ИМОТИ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА ЗА СЪОТВЕТНИЯ КЛАС.

Б) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО. АКО ДРУЖЕСТВОТО ПРИДОБИЕ НЕЗАСТРОЕНА ЗЕМЯ ИЛИ ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТО НАРАСТВАНЕТО НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО БИ НАМАЛИЛО ДОХОДНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И БИ СЕ ОТРАЗИЛО НЕБЛАГОПРИЯТНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.

ТОЗИ РИСК Е ДО ГОЛЯМА СТЕПЕН ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ТОВА Е ВЪЗМОЖНО, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО СПРЯМО ОЧАКВАНИЯ ДОХОД ОТ ИМОТА И НЕГОВОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ. ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ СТРЕМИ ВНИМАТЕЛНО ДА ПОДБИРА НАЙ-ПОДХОДЯЩИТЕ ЗА СЪОТВЕТНИЯ ПРОЕКТ ИЗПЪЛНИТЕЛИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ И ОТЧИТАНЕ НА ВРЪЗКАТА ЦЕНА-КАЧЕСТВО И ПОСЛЕДВАЩА ПОДДРЪЖКА. ДРУЖЕСТВОТО ВЪЗНАМЕРЯВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОУЧВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ СИ КОНТРАГЕНТИ И ЩЕ СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ С КОМПАНИИ, ЗА КОИТО ПРЕЦЕНЯВА, ЧЕ СА В СЪСТОЯНИЕ ДА ИЗПЪЛНЯТ ВЪЗЛОЖЕНИТЕ ДЕЙНОСТИ В СРОК И В РАМКИТЕ НА ПРЕДВИДЕНИЯ БЮДЖЕТ. ЗА ЗАЩИТА НА ИНТЕРЕСИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО ЩЕ СЪДЪРЖАТ ПОДРОБЕН СТРОИТЕЛЕН БЮДЖЕТ И ЩЕ ПРЕДВИЖДАТ ПОЕТАПНО ЗАПЛАЩАНЕ НА ИЗВЪРШЕНИТЕ РАБОТИ И КЛАУЗИ ЗА НЕУСТОЙКИ ПРИ НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА.

В) НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ. В РЕЗУЛТАТ НА ТЕЗИ ФАКТОРИ, ПРИХОДИТЕ ОТ НАЕМИ НА ДРУЖЕСТВОТО МОГАТ ДА БЪДАТ ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНОВОТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ НЕГОВИТЕ ОПЕРАЦИИ И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ЩЕ БЪДАТ НЕБЛАГОПРИЯТНО ПОВЛИЯНИ. ПРИ ЕСКТРЕМНИ СЛУЧАИ, ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ БЪДЕ В СЪСТОЯНИЕ ДА ПОКРИВА ДЪЛЖИМИТЕ ПЛАЩАНИЯ ПО ПОЛЗВАНОВОТО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ (АКО ИМА ТАКОВА), КОЕТО МОЖЕ ДА ПОВИШИ РАЗХОДИТЕ ЗА ЛИХВИ И/ИЛИ ДА ДОВЕДЕ ДО

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

НЕОБХОДИМОСТТА ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДАДЕ СПЕШНО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ НА ПО-НИСКИ ОТ ОЧАКВАНИТЕ ЦЕНИ. ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК, КЪДЕТО Е ВЪЗМОЖНО, ЧРЕЗ СКЛЮЧВАНЕ НА ДЪЛГОСРОЧНИ ДОГОВОРИ С ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ, С ПРЕДВИДЕНИ НЕУСТОЙКИ ПРИ ПРЕДСРОЧНО ИМ ПРЕКРАТЯВАНЕ И/ИЛИ „САМОУЧАСТИЕ” НА НАЕМАТЕЛЯ ПОД ФОРМАТА НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ДОВЪРШИТЕЛНИ РАБОТИ И ПР.

Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ. ЧАСТ ОТ ПРИХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ФОРМИРАТ ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ ОТ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ 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.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК ЧРЕЗ ОСИГУРЯВАНЕ НА ГАРАНЦИИ ЗА ПЛАЩАНЕ ОТ СТРАНА НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ – БАНКОВИ ГАРАНЦИИ ЗА ОПРЕДЕЛЕН БРОЙ МЕСЕЧНИ НАЕМИ, ПЛАЩАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕН БРОЙ МЕСЕЧНИ НАЕМИ В АВАНС И Т.Н.

Д) НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. 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. ДОКОЛКО ТОЗИ РИСК Е ИЗЦЯЛО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО И НЯМА ДЕРИВАТЕН ПАЗАР, НА КОЙТО БИ МОГЪЛ ДА СЕ ХЕДЖИРА, НЯМА МЕРКИ, ЧРЕЗ КОИТО ТОЙ МОЖЕ ДА БЪДЕ УПРАВЛЯВАН ИЛИ РЕДУЦИРАН. ЕВЕНТУАЛНО ДРУЖЕСТВОТО БИ МОГЛО ДА ОТЛОЖИ ПРОДАЖБАТА НА СЪОТВЕТНИЯ ИМОТ АКО ОЧАКВА, ЧЕ ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ В СЪОТВЕТНИЯ СЕГМЕНТ ЩЕ СЕ ПОВИШАТ И ТОВА БИ БИЛО В ИНТЕРЕС НА НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО СЕ НАЛОЖИ ДА ПРОДАВА БЪРЗО ИМОТИ, НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ТЕ ЩЕ БЪДАТ ПРОДАДЕНИ НА СПРАВЕДЛИВИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ. ПРОДАЖБАТА НА ПО-НИСКА ЦЕНА БИ СЕ ОТРАЗИЛА НЕГАТИВНО НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА И ФИНАСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК НАМАЛЯВАЙКИ СЛУЧАИТЕ, В КОИТО БИ СЕ НАЛОЖИЛО ДА ПРОДАВА БЪРЗО ИМОТИ ЧРЕЗ ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДЪЛГОСРОЧНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И МАКСИМАЛНО ВЪЗМОЖНО ПРИПОКРИВАНЕ НА ИЗХОДЯЩИТЕ И ВХОДЯЩИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ.

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

ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА УПРАВЛЯВА И РЕДУЦИРА ТОЗИ РИСК ПРЕХВЪРЛЯЙКИ, КЪДЕТО Е ВЪЗМОЖНО, ТЕЗИ РАЗХОДИ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НАЕМАТЕЛИ. КЪДЕТО ТОВА НЕ Е ВЪЗМОЖНО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ОПИТВА ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ ОТ СЪОТВЕТНИТЕ ЕВЕНТУАЛНИ ПОДИЗПЪЛНИТЕЛИ.

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.

ТОЗИ РИСК Е ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ТОВА Е ВЪЗМОЖНО ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ СЕ ОПИТВА ДА ОПТИМИЗИРА ЕВЕНТУАЛНИТЕ РАЗХОДИ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ ЧРЕЗ НАБИРАНЕ НА КОНКУРЕНТНИ ОФЕРТИ ОТ РАЗЛИЧНИ ЗАСТРАХОВАТЕЛИ.

К) НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ. ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДОХОДА НА АКЦИОНЕРИТЕ Е ЗАПАЗВАНЕТО

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

НА ТЕКУЩИЯ ДАНЪЧЕН РЕЖИМ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, В ЧАСТНОСТ ОСВОБОЖДАВОНЕТО НА ПЕЧАЛБАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ОБЛАГАНЕ С КОРПОРАТИВЕН ДАНЪК. НЯМА СИГУРНОСТ ДАЛИ И ЗА КАКЪВ ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИТЕ АКЦИОНЕРИ ЩА СЕ ПОЛЗВАТ ОТ БЛАГОПРИЯТЕН ДАНЪЧЕН РЕЖИМ. В ДОПЪЛНЕНИЕ, КАКТО ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТАКА И НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ САМИ ПО СЕБЕ СИ ПОДЛЕЖАТ НА ДЕТАЙЛНО И МНОГОАСПЕКТНО ПРАВНО РЕГУЛИРАНЕ. НЯМА ГАРАНЦИЯ, ЧЕ ЕВЕНТУАЛНИ ПРОМЕНИ В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НЕ БИХА ДОВЕЛИ ДО ПОВИШАВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НАМАЛЯВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ МУ. СЪОТВЕТНО ТОВА ЩЕ ИМА НЕБЛАГОПРИЯТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОПЕРАЦИИТЕ И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ДОКОЛКОТО ПОДОБНИ ПРОМЕНИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО И ПО ПРИНЦИП НЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ ЗАСТРАХОВКИ, ПОКРИВАЩИ ТОЗИ РИСК, ДРУЖЕСТВОТО НЕ МОЖЕ ДА ГО УПРАВЛЯВА ИЛИ РЕДУЦУРА.

Л) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК. ТОВА Е РИСКЪТ ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА НЕПРЕДВИДЕНИ РАЗХОДИ И ЗАГУБИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО, СВЪРЗАНИ С ПРОМЕНИ В ПОЛИТИЧЕСКАТА СРЕДА КАТО ВЪТРЕШНОПОЛИТИЧЕСКИ СЪТРЕСЕНИЯ. ТОЗИ РИСК Е СВЪРЗАН И С ВЪЗМОЖНОСТТА ПРАВИТЕЛСТВОТО ВНЕЗАПНО ДА СМЕНИ ПОЛИТИКАТА СИ И В РЕЗУЛТАТ НА ТОВА СРЕДАТА, В КОЯТО РАБОТЯТ ИНВЕСТИТОРИТЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО, А ИНВЕСТИТОРИТЕ ДА ПОНЕСАТ ЗАГУБИ. ЧЛЕНСТВОТО НА БЪЛГАРИЯ В НАТО И ЕС ОГРАНИЧАВАТ ПОЛИТИЧЕСКИЯ РИСК, НО НЯМА ГАРАНЦИИ, ЧЕ В БЪДЕЩЕ ПРАВИТЕЛСТВОТО НЯМА ДА ПРИБЕГНЕ ДО ПОПУЛИСТКИ МЕРКИ КАТО НЕПРОПОРЦИОНАЛНО УВЕЛИЧЕНИЕ НА ДАНЪЦИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЕНИ ИКОНОМОЧЕСКИ СУБЕКТИ, НАЦИОНАЛИЗАЦИЯ И ПР. В СЛУЧАЙ НА УВЕЛИЧЕНА СОЦИАЛНА НЕСТАБИЛНОСТ.

ПОДОБНИ ПРОМЕНИ СА ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО. ДРУЖЕСТВОТО ОЦЕНЯВА ТОЗИ РИСК КАТО НИСЪК И НЕ ПЛАНИРА ДА СКЛЮЧВА ЗАСТАХОВКИ, ПОКРИВАЩИ ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.

М) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА. ПОСЛЕДИЦИТЕ, В ГЛОБАЛЕН МАЩАБ, ОТ СВЕТОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА БЯХА СВИВАНЕТО НА ЛИКВИДНОСТТА И СВЪРЗАНОТО С ТОВА НАМАЛЕНИЕ НА ЦЕНИТЕ НА АКТИВИТЕ И В ЧАСТНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

В РЕЗУЛТАТ НА КРИЗАТА РИСКОВЕТЕ ОПИСАНИ В ТОЧКИ В), Г), Д), З) И Л) ПО-ГОРЕ Е ПО-ВЕРЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ, КАТО ДРУЖЕСТВОТО ПЛАНИРА ДА ПРЕДПРИЕМЕ МЕРКИТЕ ЗА ТЯХНОТО РЕДУЦИРАНЕ, ОПИСАНИ В СЪЩИТЕ ТОЧКИ.

ОТ ДРУГА СТРАНА, В РЕЗУЛТАТ НА КРИЗАТА, Е ПО-МАЛКО ВЕРОЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ РИСКОВЕТЕ, ОПИСАНИ В ТОЧКИ А), Б) И Ж).

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Н) РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ, В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ, СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ДРУЖЕСТВОТО РАЗПРЕДЕЛЯ КАТО ДИВИДЕНТ МИНИМУМ 90% ОТ ПЕЧАЛБАТА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ. АКО МЕЖДУВРЕМЕННО ДРУЖЕСТВОТО РЕИНВЕСТИРА ПЕЧАЛБИ, РЕАЛИЗИРАНИ ОТ ПРОДАЖБИ НА ИМОТИ ИЛИ ОТ ПОЛУЧЕНИ НАЕМИ БЕЗ ДА РЕАЛИЗИРА ПОСЛЕДВАЩИ ПРОДАЖБИ ИЛИ ДРУГИ ПРИХОДИ, ТО МОЖЕ ДА НЕ УСПЕЕ ДА ИЗПЛАТИ ДИВИДЕНТИТЕ В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ.

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 РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ТО РАЗВИВА. ДОКОЛКОТО ТЕЗИ РИСКОВЕ СА ИЗЦЯЛО ИЗВЪН КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО, ТЕ НЕ МОГАТ ДА СЕ УПРАВЛЯВАТ ИЛИ РЕДУЦИРАТ ОТ НЕГО, ОСВЕН ЕВЕНТУАЛНО ЧРЕЗ МЕРКИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И РЕДУЦИРАНЕ НА СПЕЦИФИЧНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, ОПИСАНИ В Т. 6.1. ПО-ГОРЕ.

ПО-ДОЛУ СА ОПИСАНИ РИСКОВЕТЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА СЕКТОРА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО РАЗВИВА ДЕЙНОСТ. В РЕЗУЛТАТ НА СВЕГОВНАТА ФИНАНСОВА И ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА, ЧАСТ ОТ ТЯХ, ИМЕННО ТОЧКИ Б),) И Д) Е ПО-ВЕРОЯТНО ДА СЕ МАТЕРИАЛИЗИРАТ.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

6.3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ

ТОВА СА РИСКОВЕТЕ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ПРОМЕНИ В ЦЯЛОСТНАТА ИКОНОМИЧЕСКА СИСТЕМА В СТРАНАТА И ПО-КОНКРЕТНО:

- ▶ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК - РИСКЪТ ОТ НАРУШАВАНЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СТАБИЛНОСТ В ДЪРЖАВАТА
- ▶ КРЕДИТЕН/ЛИХВЕН РИСК – РИСКЪТ ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ/ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТИ, В ЧАСТНОСТ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА, ВОДЕЩИ ДО ПОВИШАВАНЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАЗХОДИ И/ИЛИ ЗАТРУДНЕНИЯ В КРЕДИТИРАНЕТО

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

► ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК – РИСК ОТ ВЪЗНИКВАНЕ НА ПОЛИТИЧЕСКА КРИЗА, КОЯТО ДА ДОВЕДЕ ДО ВЛОШАВАНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА СИТУАЦИЯ В СТРАНАТА

► ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ – РИСКЪТ ОТ ЗАБАВЯНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ И ЗАСИЛВАНЕ НА ВЪНШНАТА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

► ИНФЛАЦИОНЕН РИСК – РИСКЪТ ОТ ПОКАЧВАНЕТО НА ИНФЛАЦИЯТА ДО НИВА, КОИТО ОГРАНИЧАВАТ РЪСТА НА ИКОНОМИКАТА И СВИВАТ ВЪТРЕШНОТО ТЪРСЕНЕ

► ВАЛУТЕН РИСК – РИСКЪТ ОТ ПОКАЧВАНЕ/ПОНИЖАВАНЕ НА ВАЛУТНИТЕ КУРСОВЕ ВОДЕЩО ДО ПЕЧАЛБИ/ЗАГУБИ ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ НА КОМПАНИИТЕ – ЕМИТЕНТИ, НАПРАВЕНИ В ЧУЖДА ВАЛУТА, КАТО В ЧАСТНОСТ ЗА СТРАНАТА СЪЩЕСТВУВА РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ФИКСИРАНИЯ КУРС ЛЕВ/ЕВРО

► ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК – РИСК ОТ ВНЕЗАПНИ ПРОМЕНИ НА ЗАКОНИ И РЕГУЛАЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА ОГРАНИЧАТ ДЕЙНОСТИТЕ И РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА, КАТО В ТОВА ЧИСЛО ВЛИЗА И ЕВЕНТУАЛЕН РИСК ОТ ВЪВЕЖДАНЕ НА ДАΝЪК ВЪРХУ ТЪРГОВИЯТА С АКЦИИ, КОЕТО МОЖЕ ДА ДОВЕДЕ ДО НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПОСЛЕДИЦИ ЗА ЦЯЛАТА ФОНДОВА БОРСА.

ВСЕКИ ЕДИН ОТ ТЕЗИ РИСКОВЕ, ИМАЙКИ ОТРАЖЕНИЕ ВЪРХУ ИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА В СТРАНАТА КАТО ЦЯЛО, НАМИРА СВОЕТО СЪОТВЕТНО ПРОЯВЛЕНИЕ И ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

КОНКРЕТНИТЕ ВЪЗМОЖНИ ХИПОТЕЗИ НА ПРОЯВЛЕНИЕ НА ТЕЗИ РИСКОВЕ В ЧАСТНОСТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО Е ПОДРОБНО ОПИСАНО ПО-ГОРЕ В Т.6.1 И 6.2. ОТ ИЗЛОЖЕНИЕТО

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

СЪЩЕВРЕМЕННО ОБАЧЕ, МАКАР И В УСЛОВИЯ НА ФИНАНСОВА КРИЗА, СЕ ОТЧИТА, ЧЕ СЪЩЕСТВУВА ПОТРЕБНОСТ ОТ ОЩЕ ТЪРГОВСКИ ПЛОЩИ, КАКТО В СТОЛИЦАТА, ТАКА И В ДРУГИ ГРАДОВЕ. ТОВА ПРОМЕНИ РЕАЛИИТЕ НА ПАЗАРА. НА ЛИЦЕ Е ТЕНДЕНЦИЯ КЪМ РАЗШИРЯВАНЕ НА ГЕОГРАФИЯТА НА ПРЕДЛАГАНЕТО, КОЕТО ПРИВЛИЧА КУПУВАЧИТЕ И НАЕМАТЕЛИТЕ С ВЪЗМОЖНОСТТА ДА ВЛЯЗАТ НА НЯКОЛКО ЛОКАЦИИ ЕДНОВРЕМЕННО. СПОРЕД СПЕЦИАЛИСТИТЕ ТОВА, ОТ СВОЯ СТРАНА, ОЗНАЧАВА, ЧЕ ПРОЕКТИТЕ С ДОБРИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И ФОРМАТИ ЩЕ ЗАПАЗЯТ СВОЯТА АТКРАКТИВНОСТ И КРИЗАТА НЯМА ДА ОКАЖЕ СЪЩЕСТВЕНА НЕГАТИВНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ТЯХНОТО РЕАЛИЗИРАНЕ.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

СЛЕДВА ДА СЕ ПРЕДПОЛОЖИ, ЧЕ ПОРАДИ НАМАЛЯВАНЕТО НА СОБСТВЕНИТЕ СВОБОДНИ ФИНАНСОВИ СРЕДСТВА – ХАРАКТЕРНА ПОРЯВА НА ГЛОБАЛНАТА КРИЗА, ТЪРСЕНЕТО ЩЕ СЕ ИЗРАЗИ В ПОСОКА НАЕМАНЕ НА ИМОТИ, А НЕ НА ТЯХНОТО ЗАКУПУВАНЕ. ТОВА ОТ СВОЯ СТРАНА ЩЕ ПОЗВОЛИ ЗАДЪРЖАНЕ НА ЗАЕТОСТТА НА ИМОТИТЕ, АКО НЕ ДОВЕДЕ И ДО ПО- ВИСОКИ НАЕМНИ НИВА.

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

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

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

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

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

НА СЛЕДВАЩО МЯСТО Е ФАКТОРЪТ, ЧЕ ДРУЖЕСТВОТО НЕ ПЛАНУВА ПРОДАЖБАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ НЕГО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, А ТЯХНОТО ЕКСПЛОАТИРАНЕ ЧРЕЗ ОТДАВАНЕТО ИМ ПОД НАЕМ, КОЕТО В УСЛОВИЯТА НА ФИНАНСОВА КРИЗА СЧИТА, ЧЕ ГАРАНТИРА В ГОЛЯМА СТЕПЕН ВЪЗМОЖНОСТТА МУ ДА ИЗПЪЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА СИ КЪМ СВОИТЕ АКЦИОНЕРИ И ДА ЗАЩИТИ ТЕХНИТЕ ИНТЕРЕСИ.

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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА, ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ

1.1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

1.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ

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

Дружеството е учредено с неограничен срок на съществуване.

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

Дружеството е учредено в съответствие със законодателството на Република България. Дружеството е със седалище в град София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12.

Търговският адрес на Дружеството (адресът за кореспонденция) е гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139.

Координатите за контакти са:

телефон: (02) 94 27 524,

факс: (02) 94 27 525

електронен адрес: office@prcbg.com.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1.6. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

1.7. ЛИЦЕНЗ

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

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

2. ПРЕГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

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

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

Към дата на този Регистрационен документ, незаплатената част от цената за придобитите имоти, възлиза на общата сума от 1 946 300,00 (един милион деветстотин четиридесет и шест хиляди и триста) лева, както следва:

Имот №	Цена на придобиване (в лева без ДДС)	Незаплатена цена (в лева без ДДС)
София, ул. „Илия Бешков” № 12	1 800 000	0.00
София, бул. „Цариградско шосе” № 139 - сграда	2 587 000	1 743 300.00

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

стар корпус		
София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	1 731 000	0.00
Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	2 372 000	0.00
Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	572 000	0.00
Стара Загора, бул. „Цар Симеон” № 45	525 000	0.00
Ловеч, ул. търговска 45 – ловеч сити център	9 400 000	203 000.00
варна, магазин – търговски център „ян палах”	485 300	0.00

Дружеството планира да придобие другите недвижими имоти, описани подробно в Раздел II, точка 4, по-горе в този Регистрационен документ, за които има взето решение от Общото събрание на акционерите от редовното му годишно заседание, провело се на 24 юни 2010 г.

3. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА
3.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ СФЕРИ НА ДЕЙНОСТ

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

3.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

3.4. ДАННИ ЗА КОНКУРЕНТНОСПОСОБНОСТТА

От своето учредяване до датата на този Регистрационен документ, Дружеството е придобило имоти с търговско и административно предназначение (търговски центрове с магазини и офиси и отделни търговски обекти - магазини). Имотите, които

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството планува да закупи, с оглед взетото решение от Общото събрание на акционерите на редовното му годишно заседание от 24 юни 2010 г., също са с търговско и административно предназначение.

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

Основните конкурентни предимства, на които Дружеството залага са:

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

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

4. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

Дружеството не е част от икономическа група.

4.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

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

Дружеството е учредило ипотечи върху притежаваните от него недвижими имоти в град Пловдив и върху имотите, находящи се в град София, жк. Дружба, ул. „Илия Бешков” № 12. Ипотеките са учредени за обезпечаване на задълженията на Дружеството по сключен Договор за кредит с „Райфайзенбанк (България)” АД.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ
1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА
1.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г. Информацията за съществени изменения в приходите от основната дейност е обобщена в следната таблица:

Приходи от отдаване под наем на недвижими имоти	Данни 2008 г.	Данни 2009 г.	Данни 2010 г.	Изменения за съответния период
Първо тримесечие – януари, февруари, март	Дружеството не е осъществявало дейност	772269	683519	(88750)
Второ тримесечие – април, май и юни	Дружеството не е осъществявало дейност	801541	589680	(211861)
Трето тримесечие – юли, август и септември	300732	521920	Незавършил период	221188
Четвърто тримесечие – октомври, ноември и декември	606988	617976	Незавършил период	10988

Резултатите от дейността на Дружеството са отразени в изготвените и обявени годишни и междинни (тримесечни) доклади за дейността. Информацията относно тяхната публикация и местата, където същата е публично достъпна, е посочена в

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Раздел IX – „Финансова информация”, т.2 „Финансови отчети за 2007 г., 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

Средно месечните приходи на Дружеството от отдаваните под наем собствени недвижими имоти съответно за 2007 г., 2008 г., 2009 г. и първото и второто тримесечие на 2010 г. за всеки от имотите са отбелязани в следната таблица.

	ОБЕКТ	2007	2008	2009	31.03.2010 г.	30.06.2010 г.
1.	Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	Сградата е придобита 01.07.2008	34676	32671	30369	28840
2	Гр. Стара Загора	Сградата е придобита 18.07.2008	4134	4465	3969	3969
3	Гр. Благоевград	Сградата е придобита 24.07.2010	5515	4871	4412	4229
4	К.К. Слънчев Бряг	Сградата е придобита 25.07.2010	1935	1935	1935	1746
5	Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	Сградата е придобита 23.07.2010	25081	24299	23683	23667
6	Гр. София, бул. Цариградско шосе	Сградата е придобита 15.08.2010	47340	48113	50022	50432
7	Гр. София, ж.к. Дружба	Сградата е придобита 15.08.2010	41922	33097	33219	31800
8	Град Ловеч, Ловеч Сити Център	Сградата е придобита 12.2008	109250	72795	76334	64000
9	Варна, бул. „Ян Палах”	Сградата е придобита 19.12.2008	1255	3892	3892	3520

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

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

2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

2.1. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

(а) Вътрешни източници на ликвидност

Вътрешните източници на ликвидност на Дружеството са:

- неизползваните средства от капитала на Дружеството
- средствата, получени от наеми.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- средствата, получени от лихви по банкови депозити

(б) Външни източници на ликвидност

Дружеството планира да използва следните външни източници на ликвидност:

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

- заемно финансиране.

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва кредит от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 2 050 000,00 евро. (Виж т.2.3. *Размер на заемите и информация за техния падеж*).

2.2. ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Към 30 юни 2010 г., основният източник на парични средства през първото и второто тримесечие на 2010 г. са постъпленията от:

- наеми в размер на 1 297 830 (един милион двеста деветдесет и седем хиляди осемстотин и тридесет) лева.

- кредит в размер на 2 050 000 (два милиона и петдесет хиляди) евро или 4 009 452 (четири милиона девет хиляди четиристотин петдесет и два) лева, съгласно Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД. (подробна информация за кредита е предоставена в раздел IV „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи“, т.2.3. „Размер на заемите и информация за техния падеж“)

Данните за паричните потоци са видни от Отчета за паричните потоци на Дружеството за първото тримесечие на 2010 г. (до 31.03.2010 г.), обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: в комплект документи с вх. № 10-05-9593 от 30 април 2010 г. и за второто тримесечие на 2010 г. (до 30.06.2010 г.), обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел“) както следва: в комплект документи с вх. № 10-05-17791 от 31 юли 2010 г.

Паричните плащания за първото тримесечие на 2010 г. са в размер на 99 000,00 (деветдесет и девет хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал. Паричните плащания за второто тримесечие на 2010 г. са в размер на 5 076 000 (пет милиона и седемдесет и шест хиляди) лева и са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

През 2009 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, от наеми в размер на 3 422 000,00 (три милиона четиристотин двадесет и две хиляди) лева. За 2009 г. Дружеството има парични разходи в размер на 15 822 000,00 (петнадесет милиона осемстотин двадесет и две хиляди) лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал и друга инвестиционна дейност.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

През 2008 г., основният източник на парични средства в Дружеството са постъпленията от първото (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството в размер на 5 200 000 (пет милиона и двеста хиляди) лева, от наеми в размер на 302 000,00 (триста и две хиляди) лева и от лихви от банкови депозити в размер на 25 000 (двадесет и пет хиляди) лева. За 2008 г. Дружеството има парични разходи в размер на 1 252 000 (един милион двеста петдесет и две хиляди) лева, които са свързани с плащания към доставчици и за закупуване на недвижимите имоти и персонал.

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

2.3. РАЗМЕР НА ЗАЕМИТЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕХНИЯ ПАДЕЖ

Към датата на този Регистрационен документ, Дружеството ползва банков кредит от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД в размер на 2 050 000,00 (два милиона и петдесет хиляди) евро, като срокът на договора е пет години. Годишната лихва е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 4,75 пункта надбавка, но не по – малко от 6 % за първата година, считано от датата на подписване на Договора за кредит, като след първата година Кредитополучателят заплаща на банката EURIBOR, плюс 4,75 пункта надбавка. Неустойката – наказателна лихва за забава е в размер на тримесечен EURIBOR, увеличен с 10 пункта надбавка годишно върху усвоената и непогасена главница по кредита за времето на забавата до окончателното погасяване на забавените вноски. Дружеството погасява ползвания кредит на 47 равни последователни месечни вноски в размер на 42 708 евро дължими ежемесечно, считано от 25.06.2011 г. до 25.04.2015 г., включително и една последна изравнителна вноска в размер на 42 724 евро, дължима на 25.05.2015 г., като всяка вноска е дължима на 25-то число на съответния месец. Лихвата по ползвания кредит се заплаща ежемесечно на 25-то число на съответния месец. Крайният срок за погасяване на всички суми по кредита, включващ главница, лихва, комисионни, евентуално наказателна лихва, евентуална наказателна лихва за забава, такси и разноски е 25.05.2015 г.

Целта на ползвания кредит е изплащане на продажната цена на придобитите от „Пи Ар Си“ АДСИЦ недвижими имоти от Кооперация „Панда“ и „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД.

2.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛЗВАНИТЕ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

2.5. АНГАЖИМЕНТИ ЗА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

3. ОПИСАНИЕ НА РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

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

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

До началото на световната икономическа криза пазарът на недвижими имоти в България беше един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. До първата половина на 2008 г. пазарът на недвижими имоти се характеризираше с възходяща тенденция на цените на земеделските и индустриалните земи, жилищните, административните и търговските имоти, което направи инвестирането в такъв вид активи атрактивно. През второто шестмесечие на 2008 г. България се изправи пред предизвикателствата на световната финансова криза, чийто ефект по-осезаемо се усети през 2009 г. Секторът на недвижимите имоти е сред най-засегнатите сегменти на икономиката. Още повече, че в периода 2006 г. - 2008 г., когато имаше множество сделки с недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране започна да довежда до пренасищане на пазара.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижение на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

До 2008 г. пазарът на недвижими имоти генерираше най-голям поток на чуждестранни инвестиции в страната, като след 2005 г. средно 30% от всички преки чуждестранни инвестиции бяха насочени към него. През първата половина на 2009 г. този процент спадна до 20% или в номинално изражение намаление с 66% до 305 милиона евро. В строителството чуждестранните инвестиции нарастваха драматично със 110%, 192% и 48% на годишна база през 2005 г., 2006 г. и 2007 г. През 2008 г. и първите шест месеца на 2009 г. имаше спад от 24% и респективно 73% на годишна база. Към момента пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, но се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити (*Източник: БНБ, IntelliNews).

Жилищни имоти

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

До края на 2009 г., както и към настоящия момент на 2010 г. пазарът на жилищни имоти се определя от купувачите, поради дисбаланса между предлагане и търсене. Банките също играят важна роля на пазара на имоти, тъй като предлагането на нови жилища зависи много от наличността и цената на финансиране, а ипотечното кредитиране влияе съществено на търсенето. Не е сигурно, че очакваното икономическо възстановяване през 2010 г. ще се отрази в съществен ръст на кредитирането. Въпреки всичко очакванията са, че цените на недвижимите имоти ще се стабилизират (*Източник: IntelliNews).

Незастроени имоти (парцели)

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Офис площи

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

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

Към момента нарастващата разлика между търсенето и предлагането упражнява натиск върху офертните наемни цени на офисния пазар. Икономическата криза намали чувствително търсенето на офис пространства, като в същото време накара фирмите да търсят оптимизиране на разходите си, включително на тези за наеми. В същото време на пазара продължават да излизат нови обекти. Наемите на офиси клас А през 2008 г. се движеха в границата от 15-20 евро на кв.м., докато през април 2009 г. те спаднаха до 11-17 евро на кв.м., а през третото тримесечие на 2009 г. - до 10-15 евро на кв.м. Спадът на годишна база е в рамките 25-30%. Наемите на офиси клас Б и такива в жилищни сгради спаднаха още по-осезаемо на годишна база до 45% (www.investor.bg).

Към средата на 2009 г. доходността от инвестиции в офис-имоти се увеличава като достига малко над 10% спрямо 7% - 7.5% година по-рано. Успоредно с това, продажби на офиси почти липсват от началото на 2009 г. поради липсата на финансиране и повишената несигурност на пазара на недвижими имоти (*Източник: IntelliNews).

Търговски площи

През 2006 г. – 2009 г. се построиха търговски центрове не само в София, Пловдив, Варна и Бургас, но и в градове като Сандански, Сливен, Шумен, Каварна и други. Въпреки това, проникването на модерни търговски площи в България към средата на 2009 г. остава най-ниското в Европа с 35 кв. м. на глава от населението, като към същата дата общата им разгъната застроена площ е 271,000 кв.м. В същото време, обявените проекти са за повече от 700,000 кв.м., като същите трябва да се реализират в следващите две-три години. Много от инвеститорите обаче, изпитват трудности, свързани с набавянето на необходимото финансиране и ще забавят или напълно отменят някои от проектите. От началото на 2009 г. са открити само два търговски центъра – Бургас Плаза и Мол Пловдив с обща площ от 50,000 кв.м. До първото

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

шестмесечие на 2010 г. се очаква да бъдат довършени нови 235,000 кв.м. търговски площи – два търговски центъра в София, два във Варна и един в Стара Загора. Нови и съществуващи вериги хипермаркети и супермаркети планират да разширят дейността си на територията на България, отваряйки обекти в цялата страна (*Източник: IntelliNews).

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

Индустриални имоти

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

През първата половина на 2009 г. имаше отложени проекти, но не се очаква те да бъдат отменени. Лимитираното финансиране и по-стриктните условия на финансовите институции накара инвеститорите да бъдат по-предпазливи в намеренията си да строят складови и индустриални площи за отдаване под наем. Също така, поради свиване на дейността си, някои фирми започнаха да отдават собствени площи. Макар че интересът към сегмента до Юни 2009 г. беше нисък, свободните площи в София към тази дата са около един процент, а във Варна и Бургас малко повече. Наемните цени останаха стабилни, като за топ локация в големите градове варират между 4 и 5 евро/кв.м. (*Източник: Colliers International).

Земеделска земя

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

Ценовите равнища през 2009 г. претърпяха известна корекция. През годината земеделските земи в атрактивни райони се търгуваха в широк диапазон от 200-300 лева

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

за декар в сравнение с 260-350 лева за декар през 2008 г. Рентите останаха стабилни, като минимумът беше 15-18 лева за декар. Най-високи са рентите в Добруджа – между 30 и 50 лева за декар, и за парцели с напоителна система без значение от района – над 50 лева за декар. *(Източник: БАСЗЗ и САПИ)*

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

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

4.2. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството планира да закупи недвижимите имотите, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, за които е взето решение от Общото събрание на акционерите и които все още не са закупени към датата на този Регистрационен документ до края на 2010 г. или в началото на 2011 година. Тъй като тези имоти са завършени и функциониращи, Дружеството планира да запази тяхното предназначение и заетост, като подпише договори с досегашните наематели и ползватели на имотите, а за незаетите такива – да осигури подходящи наематели.

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

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

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

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

Общото събрание на Дружеството е компетентно да определи размера на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, което не може да надхвърля 0.1 % (нула цяло и една десета на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година за един член. Общото събрание на Дружеството е овластило членовете на Съвета на директорите да взимат решение дали и до какъв размер, в рамките на максимално допустимия съгласно Устава на Дружеството, да получат 13 (тринадесето) възнаграждение.

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

За периода януари 2010 г. – юни 2010 г., Дружеството е изплатило общо на членовете на Съвета на директорите сумата от 10 940 (десет хиляди деветстотин и четиридесет) лева. На членовете на съвета на Директорите са изплатени следните суми на индивидуална база:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 4 700,00 (четири хиляди и седемстотин) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – юни 2010 г. включително;

2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – юни 2010 г. включително;

3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор - 4 740,00 (четири хиляди седемстотин и четиридесет) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2010 г. – юни 2010 г. включително.

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

Метод за определяне на възнаграждението на обслужващото дружество

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

а) Считано от датата на придобиването на недвижими имоти - възнаграждение в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни) на тримесечие от *себестойността на недвижимите имоти под управление*. С Анекс към договора от 05.05.2008 г., това възнаграждение е изменено на 0,1 % (нула цяло и една десета процента). *„Себестойността на недвижимите имоти под управление“* включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба до момента на получаване на разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация. За целите на изчисляване на възнаграждението *„себестойността на недвижимите имоти под управление“* не включва *„стойността на Проектите“* (определена във връзка с възнаграждението за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и други обекти, виж по-долу) до момента на завършването им.

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

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

- *за дейностите по извършването, организирането и управлението на строителството на сгради и др. обекти*, Дружеството заплаща на Обслужващото дружество възнаграждение в размер на 4 % (четири на сто) от стойността на Проектите. *„Стойност на Проектите“* включва всички разходи, свързани с разчистването на имота, подготовката му за застрояване и самото строителство до издаването на разрешение за ползване, включително плащания по договори с

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

подизпълнители, разходи за изграждането на инфраструктурни обекти, държавни такси и т.н, но без стойността на земята.

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

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

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

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

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

Информация относно критериите за определяне възнаграждението на обслужващото Дружеството и тяхното съответствие с международните практики от сходни по вид дружества и дейности е представена в Придружително писмо към проспекта.

5.3. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ
Възнаграждението на избрания регистриран одитор - „Одитконсулт - 99” ООД за 2009 г. е определено в размер на 2 800 (хиляда и осемстотин) лева, без ДДС.

5.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

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

1. Такси за поддържане и управление на депозитарни сметки в размер на 150 (сто и петдесет) лева.

2. Откриване на разплащателна сметка – лева- 10 (десет) лева, във валута 5 (пет) евро;

3. Месечна такса за поддръжка на разплащателна сметка – лева – 5 (пет) лева, във валута 3 (три) евро;

4. За ценни книжа, издадени по Наредба 5 на Министерство на Финансите и Българска народна банка:

4.1. Такса за прехвърляне на ДКЦ – 10 (десет) лева;

4.2. Такса за издаване на удостоверение за собственост – 2 (два) лева;

5. За ценни книжа, съхранявани при Централен депозитар АД, София:

5.1. Такса за прехвърляне на ценни книжа – 10 (десет) лева;

5.2. Такса за издаване на депозитарна разписка – 5 (пет) лева;

6. За ценни книжа, съхранявани при чуждестранни банки, небанкови финансови институции или специални депозитарни институции:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- 6.1. Годишна такса за поддържане на под-регистър – 0,05 % от общата пазарна стойност на притежаваните книжа, платим ежемесечно;
- 6.2. Такса за прехвърляне на ценни книжа – 50 (петдесет) евро;
- 6.3. Такса за издаване на удостоверение за собственост – 5 (пет) евро;

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

5.5. ДАНИ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Разходите на Дружеството за 2007, 2008 и 2009 г., както и за първото и второто тримесечие на 2009 и 2010 г. са обобщени в следните таблици:

Стойност на разходите съгласно одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2007 г., 2008 г. и 2009 г.

Вид разход	Стойност към 31.12.2007 г. в хил. лв.	Стойност към 31.12.2008 г. в хил. лв.	Стойност към 31.12.2009 г. в хил. лв.
1. Разходи за материали		1	137
2. Разходи за външни услуги		71	376
3. Разходи за персонала		22	25
4. Други разходи за дейността	6 (разходи за регистрация на Дружеството)	113	213
5. Финансови разходи		8	1880
6. Разходи за амортизации			

Стойност на разходите съгласно неодитираните тримесечни финансови отчети на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2009 г. и 2010 г.

Вид разход	Стойност към 31.03.2010 г. в хил. лв.	Стойност към 31.03.2009 г. в хил. лв.	Стойност към 30.06.2010 г. в хил. лв.	Стойност към 30.06.2009 г. в хил. лв.
1. Разходи за материали	2	3	13	83
2. Разходи за външни услуги	16	16	29	61
3. Разходи за персонала	11	7	16	13
4. Други разходи за дейността	18	91	184	260
5. Финансови разходи	0		35	4
6. Разходи за амортизации	1		1	

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

За недвижимия имот в град Сливен Дружеството е направило инвестиции за ремонтване и подобрене на същия съгласно одобрения проект за реновиране и допълнителните изисквания и конкретното задание на наемателя. До момента разходите са в размер на 745 074,51 лева.

За другите недвижими имоти, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, които Дружеството е закупило или ще закупи, не се очаква



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

да възникне необходимост от допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането им в експлоатация.



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

V. АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО-ЕМИТЕНТ

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

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г., притежаващ 321 904 (триста двадесет и една хиляди деветстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и едно на сто) от капитала.

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

2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г., притежаващ 321 904 (триста двадесет и една хиляди деветстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и едно на сто) от капитала.

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

3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 321 904 (триста двадесет и една хиляди деветстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и едно на сто) от капитала.

Г-жа Ема Бонева е член на управителния съвет на кооперация „Панда“, като също е сред учредителите на кооперацията.

4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г., притежаващ 123 800 (сто двадесет и три хиляди и осемстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.58 % (десет цяло и петдесет и осем стотни на сто) от капитала.

Г-н Тодор Рогачев е Председател на контролния съвет на кооперация „Панда“, като е сред учредителите на кооперацията. Г-н Тодор Рогачев е член на Съвета на директорите на дружеството „Юнайтед стейшънъри груп“ АД, чиято основна дейност е търговия на едро с канцеларски и офис материали и консумативи и офис техника.

5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 74 269 (седемдесет и четири хиляди двеста шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.35 % (шест цяло и тридесет и пет стотни на сто) от капитала.

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

Сред основателите (учредители) на Дружеството е и „Българо - американска кредитна банка“ АД („БАКБ“ АД), със седалище и адрес на управление, гр. София, ул.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

„Кракра” 16, с ЕИК 121246419, в качеството и на институционален инвеститор, съгласно изискванията на ЗДСИЦ /притежаващ 30 % от първоначално вписания капитал на Дружеството/. „БАКБ” АД е лицензирана кредитна институция по смисъла на Закона за кредитните институции и е специализирана във финансиране на компаниите от малкия и средния бизнес в България. „БАКБ” АД преустановява дяловото си участие в „Пи Ар Си” АДСИЦ през 2008 г.

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

6. **Елка Николова Каменова Цанкова**, родена 1977 г., притежаваща 6 219 (шест хиляди двеста и деветнадесет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 0,53 % (нула цяло и петдесет и три на сто) от капитала.

Г-жа Елка Каменова е Председател на кооперация „Панда”, която е Мастер франчайзер за България на „Office 1 Superstores Internatioanal” Inc., САЩ и притежава правата за изграждане на магазини от веригата „Office 1 Superstore”. Г-жа Елка Каменова е икономист - финансист и управител на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД.

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

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

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

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

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

Дружеството няма други административни или надзорни органи.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**1.1. Райчо Георгиев Райчев**

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

Функции: Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

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

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: магистър – инженер по електроника и информатика

Относим професионален опит: Под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени: (включително ново строителство и реновиране) всички магазини от веригата „Office 1 Superstore” в България - общо над 150 магазина, като г-н Райчо Райчев е бил и е консултант по намирането на подходящи обекти като местоположение в съответните градове и преустройството им във вид, подходящ за магазин от веригата „Office 1 Superstore”. Също така, под ръководството на г-н Райчо Райчев са изградени и четири нови търговско-административни комплекса в градовете София, Пловдив и Варна.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет

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

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 28.12.2005 г. – 10.03.2006 г.
- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – бивш Председател на кооперацията от 31.08.1992 г. - 22.02.2010 г.
- „Гала Рос” ООД (към датата на този Регистрационен документ влято в „Стендек” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131296630) – бивш управител в периода 06.02.2002 г. – 10.02.2006 г.

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 24.96 % (двадесет и четири цяло и деветдесет и шест на сто) пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Офис прес” ЕООД, гр. София, ул. „Иван Вазов” № 12 ет.3, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт” ЕООД - 100 % (сто на сто) непряко участие
- „ДВМ-София” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, ет.4 ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „ЕЙТ” ООД, гр. София, ул. „Триадница” № 5А, ЕИК 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие, прекратено с вписване 20091229142447 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията;

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

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

1.2. Алекси Младенов Попов

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

Функции: член на Съвета на директорите.

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

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

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: инженер-технолог.

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

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

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – Управител;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175270765 – Управител;
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 рег. – Управител;
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – Управител;
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет;
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф. 6, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите;
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - член на Съвета на директорите.

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

- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – бивш член на Съвета на директорите в периода 07.04.2004 г. – 10 март 2006 г.
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, ет.4, ЕИК 110545982 – Управител в периода 17.05.2006 г. – 12.02.2010 г.
- „Панда Експерт” ООД, град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, с ЕИК 131298528 – бивш Управител в периода 11.02.2009 г. – 06.01.2010 г.

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

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

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – 24.96 % (двадесет и четири цяло и девдесет и четири на сто) пряко участие;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие.
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

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

- Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – пряко участие - 40 % (четиридесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03.08.2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл” АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко” АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно прекратено с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг” ООД (с предишно наименование „Нанолинк” ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

капитала „Панда Ко“ АД 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, прекратено с Решение 4 от 10 март 2006 г.

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

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

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

1.3. Галин Илиев Попов

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 201, ет.2

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 Попов е адвокат.

б) Образование и относим професионален опит

Образование: висше

Квалификация: юрист, адвокат

Относим професионален опит: Г-н Галин Попов е адвокат от 1992 год. През 1998 год. той основава адвокатска кантора, която към датата на този Регистрационен документ наброява екип от 50 души, в това число 7 адвокати и 6-ма младши адвокати. През последните 10 години адвокатската кантора, основана от адв. Галин Попов специализира в обслужването на корпоративни клиенти, като в частност адв. Галин Попов отговаря за управлението на собствеността на клиентите на кантората. Адв. Галин Попов е консултирал в цялост процесите по изграждането (от намирането на подходящи терени, през урегулирането им и строителството, до управлението им) на над 10 проекта – административно-търговски центрове в най-големите градове в страната – София, Пловдив, Варна, Бургас, Стара Загора, Враца, Габрово.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

- „Престиж бизнес” АД, гр. София, ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, ЕИК 030270980 – член на Съвета на директорите;
- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - Управител

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

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

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

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

- „Попов и партньори кансалтинг” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие
- „Саут Вю” ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф. 6, ЕИК 175326461 – съдружник - 33 % (тридесет и три на сто) пряко участие
- „Попов и партньори” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, ЕИК 30419941 – съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие
- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие
- „Попов и партньори акаунтинг” ЕООД, гр. София, бул. „Цар Борис III” № 201, ет.2, ЕИК 201138045 – непряко участие чрез съдружника „Попов и партньори” ООД - 56 % (петдесет и шест на сто).

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

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.4, ЕИК 131316759, СГС – пряко участие - 20 % (двадесет на сто), прекратено с Решение № 5 от 03 август 2006 г.
- „София Комюникейшънс” ЕАД, гр. София, ул. „Цар Симеон” № 280, ет.3, ЕИК 130806190 – пряко участие - 2 % (две на сто), прекратено през септември 2007 г.
- „АМК Комерс” АД, гр. София, бул. Македония № 2, ет.3, ап.6, ЕИК 131066608 – пряко участие- 50 % (петдесет на сто), прекратено през юни 2005 г.
- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, гр. София, ж.к. Надежда, бл. 460 вх.Б ет.1, ЕИК 175208016 – съдружник - 40 % (четиридесет на сто) пряко участие, прекратено на 09.12.2008 г.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

1.4. Висш ръководен състав

Към датата на този Регистрационен документ, в Дружеството няма назначени други лица, в това число служители на ръководна длъжност, освен директорът за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова и дейността на дружеството не зависи от дейността на други лица освен членовете на Съвета на директорите, чийто професионален опит е подробно описан по-горе.

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

1.6. Конфликт на интереси

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

С оглед на това, че Дружеството сключи и предстои да сключи сделки за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем (подробно описани в Раздел II, точка 4 в този Регистрационен документ „Информация за придобитите недвижими имоти и за недвижимите имот в процес на придобиване”) със заинтересувани лица, „Пи Ар Си” АДСИЦ е изпълнило особените изисквания на чл.114 от ЗППЦК.

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

(1) решенията за сключване на сделки със заинтересувани лица, в това число конкретните условия, при които се сключват същите, са взети на редовни/извънредни заседания на общото събрание на акционерите, проведени на 25.04.2008 г., 17.12.2008 г., 22.04.2009 г. и на 24 юни 2010 г., като са изпълнени и ще бъдат изпълнени точно всички изискванията на член 114 и член 114а от ЗППЦК;

(2) Пред Общото събрание на акционерите са и ще бъдат разкрити

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

горепосочените потенциални конфликти на интереси във връзка със сделките за покупка на недвижими имоти и за отдаване на придобитите имоти под наем със заинтересувани лица;

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

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

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

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

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

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕЙНОСТТА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

На проведеното на 24.06.2010 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите, като допълнителна точка от дневния ред беше включен въпросът за избиране на членовете на СД за нов мандат за срок от пет години, като общото

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

събрание прие направеното предложение и преизбра всички членове на СД за още един мандат за срок от пет години.

Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, след изтичане на мандата им, членовете на 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.

За последната пълна финансова година – 2009, на членовете на Съвета на директорите Дружеството е изплатило общо възнаграждение в размер на 13 365 (тринадесет хиляди триста шестдесет и пет) лева, а индивидуална база, както следва:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 8 316 (осем хиляди триста и шестнадесет) лева;
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите – 2 700 (две хиляди и седемстотин) лева;
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите - 2 349 (две хиляди триста четиридесет и девет) лева.

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

Получените възнаграждения и компенсации от членовете на Съвета на директорите за текущата 2010 г. са описани на стр.49, т.5.2 „Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на обслужващото дружество”.

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

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

3. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

Целта на програмата е да защитава правата на акционерите и да осигури тяхната равнопоставеност, в това число на миноритарните акционери. Една от основните задачи на Дружеството е да осигури пълното разкриване на точна информация относно дейността на Дружеството в съответствие с изискванията на ЗППЦК и нормативните

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

актове по прилагането му, както и да осигурява всички необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и да гарантира целостта на тази информация.

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

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

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

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

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЛУЖИТЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

При необходимост Дружеството ще назначи други служители на трудов договор.

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

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА

Председателят на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството – Райчо Георгиев Райчев притежава 321 904 (триста двадесет и една хиляди девстотин и

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

четири) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и едно на сто) от капитала на Дружеството.

Членът на Съвета на директорите на Дружеството – Алекси Младенов Попов притежава 321 904 (триста двадесет и една хиляди девстотин и четири) броя акции от капитала на Дружеството, което представлява 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и едно на сто) от капитала на Дружеството.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА****1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Забележка: Размерът на акционерното участие е изчислен спрямо размера на капитала на Дружеството преди увеличение на капитала, за което е изготвен проспектът.

1. **Алекси Младенов Попов**, роден 1968 г., притежаващ 321 904 (триста двадесет и една хиляди девстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.
2. **Райчо Георгиев Райчев**, роден 1967 г., притежаващ 321 904 (триста двадесет и една хиляди девстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.
3. **Ема Павлова Бонева - Симеонова**, родена 1956 г., притежаваща 321 904 (триста двадесет и една хиляди девстотин и четири) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.
4. **Тодор Христосков Рогачев**, роден 1970 г., притежаващ 123 800 (сто двадесет и три хиляди и осемстотин) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 10.58 % (десет цяло и петдесет и осем стотни на сто) от капитала.
5. **Константин Тодоров Попов**, роден 1967 г., притежаващ 74 269 (седемдесет и четири хиляди двеста шестдесет и девет) броя обикновени поименни безналични акции с право на 1 глас всяка една в Общото събрание на Дружеството, представляващи 6.35 % (шест цяло и тридесет и пет стотни на сто) от капитала.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

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

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

„*Заинтересувани лица*“ по смисъла на член 114, ал.5 ЗППЦК са членовете на Съвета на директорите на Дружеството, посочени в Раздел V, точка 1. по-горе в този Регистрационен документ, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

1. са страна, нейн представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
2. притежават пряко или непряко поне 25 (двадесет и пет) на сто от гласовете в Общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, нейн представител или посредник по сделката, или в чиято 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 член 114, ал.1 от ЗППЦК, когато страните по сделката са заинтересувани лица:

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

1. Дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма дълготрайни активи на обща стойност над:
 - а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството;
 - б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, когато в сделките участват *заинтересувани лица* (по смисъла на член 114, ал.5 ЗППЦК и дефиницията по-горе)

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

Гореописаните разпоредби не се прилагат в случаите:

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Членовете на Съвета на директорите Алекси Младенов Попов и Райчо Георгиев Райчев, които същевременно са и акционери, притежаващи по над 25 % (двадесет и пет на сто) от акциите с право на глас, както и акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова, която също притежава над 25 % (двадесет и пет на сто) от акциите на Дружеството биха били *заинтересувани лица* по смисъла на член 114, ал.5 от ЗППЦК и съответно няма да могат да участват при вземането на решение за сключване на тези сделки, когато те или свързани с тях лица:

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

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

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

На своето редовно годишно заседание, провело се на 24 юни 2010 г., Общото събрание на акционерите прие решения за приемане на нови параметри на цената за сключване на сделки, попадащи в приложното поле на член 114 ЗППЦК, за които вече има взето решение от ОС, проведени на 25 април 2008 г. и 22 април 2009 г., както следва:

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

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

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

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

Съгласно изискванията на член 114а, ал.4 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите взе решение сделки, в които участват заинтересувани лица, да се извършат по пазарна цена, като оценката е извършена от определен от СД независим експерт-оценител - „Омега Д” ЕООД, гр. Пазарджик, с ЕИК 112611993, действащо чрез Любомир Тодоров Иванов, притежаващ лиценз № 9652/2001 г. и Манол Тодоров Манов, притежаващ лиценз № 1792/1993 г.

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

Следва информация за оценките на недвижимите имоти, дадени от определения от Съвета на директорите независим експерт, за чиято покупка Общото събрание на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

акционерите взе решение на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г. и 22 април 2009 г., а на заседание на редовно годишно събрание на акционерите, проведено на 24 юни 2010 г. бяха приети нови параметри на цената за сключване на сделките:

Недвижим имот	Пазарна оценка покупка (в лева, без ДДС)
гр. София, бул. Цариградско шосе – нов корпус сграда	1 994 000 (един милион деветстотин деветдесет и четири хиляди) лева
гр. София, бул. „Цариградско шосе” – земя	434 000 (четирисотин тридесет и четири хиляди) лева
гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 290 м ²	45 000 (четиридесет и пет хиляди) лева

Имотите ще бъдат закупени на цена, съгласно гласуваната от Общото събрание на акционерите, която цена, пак в съответствие с решението на Общото събрание на акционерите, ще бъде заплатена разсрочено във времето за период от 24 (двадесет и четири) месеца, като за първите шест от тях лихва не се дължи, а след шестия месец се дължи лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет процента) върху неплатената част от цената.

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

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

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

Райчо Георгиев Райчев

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45, ет.4, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, 130470537, чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;

Алекси Младенов Попов

- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 1, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие
- „Уърлдимпекс“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Билбест“ АД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг“ - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Юнайтед Стешънъри груп“ АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 130470537 - чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие
- „Франчайз Дивелъпмънт“ ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие
- „Арис Фърничър Груп“ АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие
- „Пи Ар Ем“ ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг“ ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие

Галин Илиев Попов

- „Попов и партньори кансалтинг“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие
- „Саут Вю“ ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф. 6, ЕИК 175326461 – съдружник - 33 % (тридесет и три на сто) пряко участие
- „Попов и партньори“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, оф. 6, ЕИК 30419941 – съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие
- Адвокатско дружество „Попов и партньори“, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 56 % (петдесет и шест на сто) пряко участие;
- „Попов и партньори акаунтинг“ ЕООД, гр. София, бул. „Цар Борис III“ № 201, ет.2, ЕИК 201138045 – непряко участие чрез съдружника „Попов и партньори“ ООД - 56 % (петдесет и шест на сто).

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

• Сдружение „Съюз на българските филателисти”, гр. София, ул. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет

Алекси Младенов Попов

- Кооперация „Панда”, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите.
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – Управител;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175270765 - Управител
- „Мебел Лукс” ООД, гр. Русе, ул. „Константин Иречек” № 5, ЕИК 117637262 рег. – Управител
- „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – Управител
- Сдружение „Клуб по спортна акробатика и батут”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет
- „Билбест” АД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, Ж.К. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 130470537 - член на Съвета на директорите.

Галин Илнев Попов

1. „Престиж бизнес” АД, гр. София, ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, ЕИК 030270980 - член на Съвета на директорите;
 - Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 – Управител
 - „Престиж бизнес” АД, град София, ж.к. „Младост 4”, Бизнес Парк София, сграда Спорт Депо, ЕИК 030270980 – член на Съвета на директорите;

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

Членовете на Съвета на директорите Райчо Георгиев Райчев и Алекси Младенов Попов са заинтересувани лица от сключването на сделките, попадащи в приложното поле на член 114 ЗППЦК, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в настоящия Регистрационен документ, за сключването на които вече има взето решение на Общото събрание на акционерите на проведеното редовно годишно заседание от 25 април 2008 г. и 22 април 2009 г., а на общото събрание, проведено на 24 юни 2010 г. са приети нови параметри на цената на сделките. Качеството им на заинтересувани лица произтича от следните обстоятелства:

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

А) „Пи Ар Си” АДСИЦ – като купувач на недвижимите имоти;

и

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

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

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

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

Към датите на провеждане на редовните годишни заседания на Общото събрание на акционерите – 22 април 2009 г. и 24 юни 2010 г., на които са взети решения за приемане на нови параметри на цената за за сключване на гореописаните сделки, акционерите, които са притежавали пряко или непряко най-малко 25 % (двадесет и пет на сто) от гласовете в Общото събрание на Дружеството, са както следва:

Райчо Георгиев Райчев – 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.

Алекси Младенов Попов - 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.

Ема Павлова Бонева – Симеонова - 27.51 % (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто) от капитала.

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

1. Райчо Георгиев Райчев – 27.51% (двадесет и седем цяло и петдесет и една стотни на сто)

2. Алекси Младенов Попов – 27.51 % (двадесет и седем цяло и тридесет и петдесет и една стотни на сто)

3. Ема Павлова Бонева – 27.51 % (двадесет и седем цяло и тридесет и петдесет и една стотни на сто)

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

По отношение на акционера Ема Павлова Бонева - Симеонова:

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1. Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
2. „Билдинг мениджмънт партнерс” ЕАД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131229037 – член на Съвета на директорите;

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

Акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова ще бъде заинтересувано лице от сключването на сделката, описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ, а именно: закупуването на сграда – нов корпус, находяща се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139, земята, върху която е построена сградата, както и парцел от 290 кв.м., находящ се в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139. Недвижимите имоти все още не са закупен от Дружеството, но за закупуването му е взето решение от Общото събрание на акционерите на проведеното редовно годишно заседание от 25 април 2008 г., а на редовните годишни заседания, проведени на 22.04.2009 г. и 24.06.2010 г. акционерите са гласували нови параметри на сделката, свързани с актуализация на продажната цена. Продавач по сделката е Кооперация „Панда”, а свързаността на акционера Ема Павлова Бонева – Симеонова се изразява в обстоятелството, че същата е член на Управителния съвет на кооперацията.

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

Посоченият в Раздел I, точка 5 по-горе в този Регистрационен документ експерт по икономическата част - Елка Николова Каменова – Цанкова притежава 0,53 % (нула цяло и петдесет и три стотни на сто) от акциите от капитала на Дружеството и няма друг пряк или непряк съществен икономически интерес в Дружеството.

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ****1. БАНКА ДЕПОЗИТАР****1.1. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР**

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

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

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

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

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

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

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

1.2. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА ЗА ДЕПОЗИТАРНИ УСЛУГИ:

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

2. открива сметки за отчитането на безналичните ценни книжа;

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

4. приема и съхранява удостоверителните документи за издаването, регистрирането и разпореждането с безналичните ценни книжа;

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

6. превежда на клиента лихвите и номиналната стойност на ДЦК при падеж след:

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

б) получено потвърждение от БНБ;

в) представяне на оригиналите на сертификатите за ДЦК.

Банката - депозитар извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството по сметките му за парични средства и за ценни книжа само по изричното писмено нареждане на Дружеството, чрез оправомощените за това лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на Дружеството, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството и императивните изисквания, установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Плащанията се извършват в нормативно определените срокове. Банката - депозитар не изпълнява нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на Дружеството съгласно действащото законодателство и Устава на Дружеството.

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

6.3. Такса за издаване на удостоверение за собственост – 5 (пет) евро;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ
2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО
2.1. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

„Пи Ар Ем“ ООД (PRM LLC), седалище гр. София, адрес на управление: ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК: 175326256, телефон: 02 94 27 524, факс: 02 94 27 525. Дружеството е учредено на 26 юни 2007 г. и е вписано в търговския регистър при Софийски градски съд, съгласно решение № 1 от 09 юли 2007 г. по ф.д. 10601/2007 г.

Предметът на дейност на обслужващото дружество е: управление на собственост, включително недвижими имоти, строителство, консултантска и посредническа дейност, предоставяне на счетоводни и финансови услуги, в това число организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.

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

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

„Пи Ар Ем“ ООД обединява екип от специалисти – икономисти, инженери, финансисти, юристи, архитекти и технически експерти с дългогодишен опит в областта на изграждането, управлението и финансирането на недвижими имоти в България. Консултантите-специалисти са със следната специализация:

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

Специализация	Служители/ Външни консултанти
Идентифициране и реализиране на инвестиционни проекти в сферата на недвижимите имоти и управление на недвижими имоти (включително инженерен екип)	1. Деян Желев Георгиев 2. Петя Минкова Каранейчева 3. Тодор Костов Торманов
Финансиране на инвестиции в недвижими имоти и капиталови пазари	1. Елка Николова Каменова - Цанкова
Счетоводно обслужване на дейности по инвестиране, управление и финансиране на недвижими имоти	1. Светла Цонева Тачева 2. Дарина Германова Тотева
Изграждане, управление и поддръжка на недвижими имоти	1. Димо Илиев Димов 2. Николай Стойков Николов

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

3. Ваня Константинова Таушанова-Митова
--

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

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

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

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

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

- (1) изцяло за сметка на Обслужващото дружество:
 - (а) водене и съхраняване на счетоводна и всякаква друга отчетност и кореспонденция, свързана с дейността като цяло на Дружеството;
 - (б) поддържане на отношенията с наемателите на недвижимите имоти, водене и съхраняване на необходимата кореспонденция с тях;
 - (в) съхраняване, поддържане и актуализиране на документацията относно собствеността и статута на недвижимите имоти, както и тази свързана с договорите за наем и/или лизинг на недвижимите имоти;
 - (г) обслужване и инспектиране на недвижимите имоти и упражняване на контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;
 - (д) контрол на изпълнението на сключените договори с трети лица и/или подизпълнители по отношение на недвижимите имоти;

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

- промяна на съществуващо градоустройство;
- изготвяне на идейни, технически и работни инвестиционни проекти;
- издаване на разрешение за строеж и друга строителна документация съгласно изискванията на закона, включително документация по въвеждане в експлоатация;

- всякакви други дейности, свързани с осъществяване на строителство в недвижимите имоти.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

(б) консултации във връзка с лицензирането от КФН;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По време на действието на договора Обслужващото дружество не може:

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

За извършването на възложените дейности по договора, Обслужващото дружество получава възнаграждение, подробно описано в Раздел VI „Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи”, т.б „Информация за разходите на „Пи Ар Си” АДСИЦ, подточка 6.2. „Метод за определяне на възнаграждението на членовете на съвета на директорите и на обслужващото дружество” по-горе в този Регистрационен документ.

Договорът, сключен с Обслужващото дружество, се прекратява:

7. по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по договора и имуществените последици;

8. при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност срещу Дружеството;

9. при образуване на производство по ликвидация или постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Обслужващото дружество;

10. отнемане на издадената лицензия за извършване на дейност на Дружеството;

11. едностранно от страна на Обслужващото дружество с тримесечно предизвестие.

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

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

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Дружеството е възложило оценката на имотите описани в Раздел II, точка 4 по-горе в този Регистрационен документ на „Омега Д“ ЕООД, гр. Пазарджик, с ЕИК 112611993, действащо чрез Любомир Тодоров Иванов, притежаващ лиценз № 9652/2001 г. и Манол Тодоров Манов, притежаващ лиценз № 1792/1993 г.

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

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

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

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

Дружеството е учредено през втората половина на 2007 г. и по тази причина Дружеството може да представи финансови отчети, отчети за управлението по член 33, ал.1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за 2007 г., 2008 г. и 2009 г., както и неаудирани тримесечни финансови отчети за първото и второто тримесечие на 2010 г.

2. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2007 Г. 2008 Г., 2009 Г. И 2010 Г.

Годишният финансов отчет за първата фискална година от учредяването на Дружеството е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одитконсулт - 99”ООД и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-4163 от 27 март 2008 г. – раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”.**

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

- **В комплект документи с вх. № 10-05-6007 от 29 април 2008 г. е представен одитиран тримесечен финансов отчет на Дружеството, заедно с одиторски доклад за първото тримесечие на 2008 г. (към 31 март 2008 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-9081 от 29 юли 2008 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2008 г. (към 30 юни 2008 г.)**
- **В комплект документи с вх. № 10-05-10865 от 30 октомври 2008 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2008 г. (към 30 септември 2008 г.)**
- **В комплект документи с № 10-05-631 от 30 януари 2009 г. е представен тримесечен финансов отчет на Дружеството за четвъртото тримесечие на 2008 г. (към 31 декември 2008 г.)**

Годишният финансов отчет за 2008 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одитконсулт - 99”ООД и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация е-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-1520 от 27**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Междинните финансови отчети на Дружеството за календарната 2009 г. са представени в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”) както следва:

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

Годишният финансов отчет за 2009 г. е одитиран от специализирано одиторско предприятие – „Одитконсулт - 99”ООД и включва баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал, отчет за паричните потоци и приложения към финансовите отчети, отчети за управлението по член 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, както и одиторски доклад. Същият, заедно с одиторския доклад, е представен в КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register) както следва: **в комплект документи с вх. № 10-05-6587 от 31 март 2010 г. в раздел раздел „Годишен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”.**

Към датата на този Регистрационен документ е представен междинни финансови неодитирани отчети на Дружеството за първото и второто тримесечие на 2010 г. Отчетът за първото тримесечие на 2010 г. (до 31.03.2010 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-9593 от 30 април 2010 г.** Отчетът за второто тримесечие на 2010 г. (до 30.06.2010 г.) е обявен пред КФН (чрез интегрираната електронна система за разкриване на информация e-Register – раздел „Тримесечен отчет на дружество със специална инвестиционна цел”) както следва: **В комплект документи с вх. № 10-05-17791 от 31 юли 2010 г.**

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

4. ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТ

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

На проведеното на 22.04.2009 г. РГЗОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2008 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **724 763,30 (седемстотин двадесет и четири хиляди седемстотин шестдесет и три лева и тридесет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **0,619 лева**
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0,588 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденти беше определена датата **20.07.2009 г.**

ОСА взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на ЦД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на ЦД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на ЦД на 14 ден след деня на провеждане на заседанието на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата, т.е. към дата **06.05.2009 г.** Дивидентите бяха изплатени на акционерите на 20.07.2009 г.

На проведеното на 24.06.2010 г. РГЗОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на Дружеството през 2009 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **1 864 064,84 (един милион осемстотин шестдесет и четири хиляди и шестдесет и четири цяло и осемдесет и четири стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **1,593,00 лева**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

- **нетен дивидент** на акция в размер на **1,514,00 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата **24.09.2010 г.**

ОСА взе решение изплащането на дивидентите да се извърши със съдействието на ЦД при реда и условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, Наредба № 8 от 12.11.2003 г., Правилника на ЦД и всички други приложими разпоредби на действащото българско законодателство. На основание чл.115в, ал.1 ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на ЦД на 14 ден след деня на провеждане на заседанието на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата, т.е. към дата **08.07.2010 г.**

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

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

6. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството се прекратява:

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

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

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

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

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

- размер на капитала: 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева;
- брой акции: 1 170 000 (един милион и сто и седемдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите и с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една;
- брой на емитираните и изцяло платени акции: всички емитирани от Дружеството 1 170 000 (един милион и сто и седемдесет хиляди) акции са платени изцяло;
- номинална стойност на акциите: 10 (десет) лева всяка една или общо 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева;
- брой на акциите в обръщение към датата на потвърждаване на този Регистрационен документ от КФН – 1 170 000 (един милион и сто и седемдесет хиляди);
- капиталът на Дружеството е внесен изцяло в парични средства;
- Дружеството не притежава собствени акции;
- Дружеството няма дъщерни дружества.
- Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, нито ценни книжа с варианти;

На свое заседание от 11 май 2010 г., Съветът на директорите на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с член 196 от Търговския закон, взе решение за увеличение на капитала на Дружеството с 1 950 000 (един милион деветстотин и петдесет хиляди) лева, така че същият да стане в общ размер на 13 650 000 (тринадесет милиона шестстотин и петдесет хиляди) лева, като увеличението да стане чрез издаването на нови 195 000 (сто деветдесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номиналната стойност 10 (десет) лева всяка една акция. На свое заседание от 14.07.2010 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ взе решение за изменение размера на увеличението на капитала на дружеството, за което е взето решение на 11.05.2010 г. Капиталът ще бъде увеличен с 1 462 500 (един милион четиристотин шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, така, че същият да стане в общ размер на 13 162 500,00 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева, чрез издаването на нови 146 250 (сто четиридесет и шест хиляди двеста и петдесет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция. Останалите параметри и условия за извършване на увеличението, приети с решение от 11.05.2010 г., остават непроменени.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

Няма лица, които притежават опции върху капитала на Дружеството.

Дружеството не е издавало опции върху капитала си.

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

Освен описаната по-горе емисия акции от увеличението на капитала на Дружеството, от датата на учредяване на Дружеството до датата на този Регистрационен документ, са настъпили три промени в емитирания акционерен капитал на Дружеството и броя на акциите, от които е съставен. Промените са във връзка с проведеното първоначално задължително увеличение на капитала, който от 500 000 (петстотин хиляди) лева при учредяването на Дружеството беше увеличен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, чрез емитиране на нови 15 000 (петнадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция, във връзка с последващото първо (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева беше увеличен на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева, чрез емитиране на нови 520 000 (петстотин и двадесет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция и във връзка с второ (след първоначалното задължително) увеличение на капитала, който от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лева беше увеличен на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, чрез емитиране на нови 585 000 (петстотин осемдесет и пет хиляди) акции от същия клас, с номинална стойност от по 10 (десет) лева, всяка една акция

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**А) ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

Съгласно член 6 от Устава на Дружеството, неговите инвестиционни цели са да осигури добра възвръщаемост на капитала на своите акционери, запазване и увеличаване на стойността на акциите им чрез инвестиции в недвижими имоти, отговарящи на изискванията на закона и Устава, както и осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 преизбрани без ограничение. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нови членове на Съвета на директорите.

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

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

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

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

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:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
5. избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;
6. въз основа на обосновано предложение от обслужващото дружество взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и Устава;
7. застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
8. възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
9. взема решение за сключване на договори за:
 - (а) банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;
 - и
 - (б) банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20 % (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.
10. взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити по т.9, включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет;
11. взема решения за инвестиране до 10 % (десет на сто) от капитала на Дружеството в обслужващо дружество;
12. избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;
13. взема решения за издаване на облигации при условията и по реда на чл.13, алинеи (3) от Устава;
14. взема решение за увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на овластяването по чл.21, ал.(4) от Устава;
15. решава всички други въпроси, които не са от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите по силата на закона или на Устава или са му възложени по решение на Общото събрание.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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 прокуриснт по реда на чл. 21 и сл. от Търговския закон. Овластяването на прокуриснта да представлява Дружеството може да бъде оттеглено по всяко време. Овластяването на прокуриснта и неговото оттегляне имат действие спрямо трети лица след вписването им в Търговския регистър.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни

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

2. да проявяват лоялност към Дружеството, като:

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

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

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

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

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

Членовете на Съвета на директорите имат право да получават възнаграждение, определено от Общото събрание, като годишното възнаграждение за един член не може да надхвърля 0.1 % от стойността на активите по баланса на Дружеството към края на предходната година.

Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството, като вески от тях може да бъде освободен от отговорност

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

от Общото събрание, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Това може да стане на редовно годишно Общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до датата на провеждане на Общото събрание.

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

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

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

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

Съгласно Устава и закона Дружеството може да издава 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 дивиденди, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 % (деветдесет на сто) от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14 (четирнадесетия) ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата. Централен депозитар АД представя на Дружеството списък на неговите акционери към тази дата. Лицата, имащи право да получат дивидент, които са пропуснали да упражнят това си право в общия 5 (пет) годишен давностен срок, губят възможността да изискват от Дружеството плащане на този дивидент;

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

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

- право на всеки акционер при увеличението на капитала на Дружеството да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството;
- право на участие в управлението, да избира и да бъде избран в органите за управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване; право да се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание и да получи копие от протокола от проведеното Общо събрание от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” при КФН; както и право да задава въпроси 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.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

- при настъпване на промени в приложимото законодателство – въвеждането по силата на нормативен акт на нови права на акционери в акционерни дружества или в частност в публични дружества или в дружества със специална инвестиционна цел, отпадането на права и/или изменението на права на акционери. Законодателните промени са от компетенцията на Парламента (Народното събрание) на Република България като единствен законодателен орган, както и от компетенциите на органите на Европейския съюз, на които са предоставени законодателни функции или такива за издаване на актове с обвързваща за държавите-членки сила
- по решение на Общото събрание на акционерите за промени, изменения и допълнения на Устава, взети с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Такива промени могат да бъдат направени само ако същите са в съответствие с действащото законодателство и доколкото последното позволява уговарянето на допълнителни права или на ограничения в правата на акционери в сравнение със законово определените права.

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

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

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

В съответствие с разпоредбите на ЗППЦК, в частност на чл.118, ал.2 т.3, заседание на Общото събрание на Дружеството може да бъде свикано по искане на лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Дружеството или на областен техен представител. Искането се отправя до окръжния съд, който се произнася незабавно.

Свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 (тридесет) дни. В срока по предходното изречение поканата се обявява пред общественоста по реда на чл.100т от ЗППЦК и се изпращат на Комисията по финансов надзор и на регулирания пазар, където се търгуват акциите на Дружеството, заедно с материалите към дневния ред. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл.223а от ТЗ и чл.115, ал.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 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените акции. Замяната на банката-депозитар се извършва по решение на членове на Съвета на директорите на Дружеството, взето с обикновено мнозинство. Замените на банка-депозитар и обслужващо дружество се допускат след одобрение на КФН. Освен това, промените в лицата, управляващи Дружеството съгласно Устава се извършват по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство 50 % (петдесет на сто) плюс една акция от представените на събранието акции, свикано и проведено по надлежния ред. Решенията на Общото събрание в тези случаи имат действие от вписването им в Търговския регистър. Следва да се има предвид също така, че сливането или вливането на емитента се извършва с разрешение на КФН и то само с друго дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Същото се отнася и до преобразуването чрез разделяне или отделяне. Правилата за работа на Съвета на директорите на Дружеството не съдържат по-различни разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо Дружеството.

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

Условията в Устава на Дружеството са идентични с условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно Устава на Дружеството, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- Съгласно член 19 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини:

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

(1) издаване на нови акции или

(2) превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на неразпределена печалба на Дружеството; с непарични вноски; както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка акция от увеличението емитентът издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Увеличаване на капитала със средства на Дружеството по реда на член 197 от ТЗ не се допуска.

- Последващо увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство. В този случай срещу всяка акция от увеличението се издава едно „право“ по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК. Увеличението на капитала се извършва по решение на 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 емисиите акции, с които е достигнат посочения общ размер.

Решението за увеличение на капитала съдържа следните условия:

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

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

- Намаляване на капитала.

Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум става с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството с мнозинство 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции. Капиталът може да се намали чрез:

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

Ж) РАЗКРИВАНЕ НА ДЯЛОВО УЧАСТИЕ

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

1. в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание на Дружеството достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на Дружеството;
2. правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т.1 в резултат на корпоративни събития, свързани с Дружеството, които водят до промени в правата на глас.

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

1. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;
2. права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;
3. права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че то може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;
4. права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;
5. права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1-4 от дружество, върху което лицето упражнява контрол;
6. права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;
7. права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;
8. права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите.

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

1. акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
2. акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

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

1. е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
2. не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

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

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

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

1. юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
2. юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
3. известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

3. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ АКТИВИ

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

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

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

Подробно описание на условията на съществените договори, сключени от Дружеството по повод и във връзка с обичайната му дейност, е представена в раздел IV на този регистрационен документ (*Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи*) – за договора за кредит с „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, раздел VII (*Функциониране на дружеството. Основни партньори.*) на регистрационния документ – относно договорите с Банката-депозитар, Обслужващото дружество и оценителите, а относно договора с инвестиционния посредник – в раздел V (*Данни за публичното предлагане, условия и срок*), точка 4.3. (*Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага*) от Документа за предлаганите акции.

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

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

За изготвянето на този документ е използвана публично достъпна информация от публикации и електронни страници на Националния Статистически Институт (www.nsi.bg), Intellinews, Българска народна банка (www.bnbank.org), Българска асоциация на собствениците на земеделски земи (БАСЗЗ) (www.baszz.net); Система за Агропазарна информация (<http://sapi-ltd.com>); Colliers International (<http://www.colliers.com>); интернет страница за недвижими имоти www.imoti.net; икономическата интернет страница www.investor.bg, като данните от тези електронни страници са възпроизведени точно и коректно и не са пропуснати факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525

e-mail: office@prcbg.com; nelydimova@prcbg.com

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

гр. София, ул. „Кракра“ №16

лица за контакти:

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

факс: (02) 944 5010,

в) „Българска фондова борса–София“ АД

гр. София, ул. „Три уши“ №10

телефон: (02) 937 09 34

факс: (02) 937 09 46

e-mail: bse@bse-sofia.bg

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

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

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

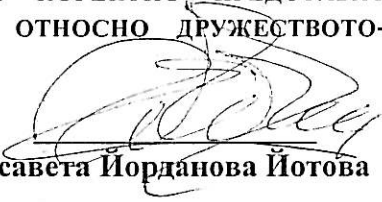
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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




 Елка Николова Каменова - Цанкова



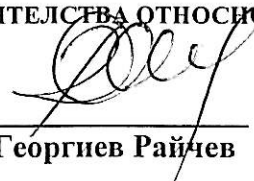
 Елисавета Йорданова Йотова

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




 Светла Донева Тачева

Долуподписаните членове на съвета на директорите на дружеството-емитент, с подписите си, положени по-долу, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в регистрационния документ информация е вярна и пълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно дружеството-емитент:



 Райчо Георгиев Райчев



 Алекси Младенов Попов



 Галин Илиев Попов

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



 Райчо Георгиев Райчев Изпълнителен директор

30 АВГУСТ 2010 Г.