



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

**23.09. 2013 Г.**

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

I. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ НА ДРУЖЕСТВО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	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 имотите в процес на придобиване.	13
4.1. Вид на придобитите недвижими имоти.	15
4.2. Местонахождение на недвижимите имоти.	15
4.3. Описание на придобитите недвижими имоти.	16
4.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	17
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.	26
4.9. Цена на придобиване на недвижимите имоти.	33
4.10. Дял на неплатените наеми общо от всички отдадени под наем недвижими имоти.	34
4.11. Инвестиции в процес на изпълнение. Бъдещи инвестиции	34
5. Източници на финансиране.	35
6. Рискови фактори.	36
6.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството.	36
6.2. Специфични рискове, свързани със сектора, в който Дружеството развива дейност.	42
6.3. Систематични (общи) рискове.	43
III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.	50
1. Данни за Емитента, историческа справка и развитие.	50
1.1. Наименование на Емитента.	50
1.2. Номер на вписване в Търговския регистър, Единен идентификационен код.	50
1.3. Дата на учредяване и срок на съществуване.	50

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

VI. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.	76
1. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав.	77
2. Информация за дейността на Съвета на директорите.	86
3. Корпоративно управление.	87
4. Информация по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК.	88
5. Информация за служителите на Емитента.	88
6. Акционерни участия и стокови опции.	88
7. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента.	89
VII. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.	90
1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 % от акциите с право на глас.	90
2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху Дружеството, пряко или непряко.	90
3. Сделки със свързани лица.	91
4. Сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК.	92
5. Информация, оповестявана по чл.114б от ЗППЦК.	95
5.1. Информация от членовете на Съвета на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ.	95
5.2. Информация от лицата, които пряко или непряко притежават най – малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Пи Ар Си“ АДСИЦ или го контролират.	98
6. Информация относно това дали някой от посочените в този Регистрационен документ експерт или консултант има значителен брой акции на Емитента или неговите дъщерни дружества, има икономически интерес в Емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.	99
VIII. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.	100
1. Банка депозитар.	100
1.1. Данни за банката депозитар.	100
1.2. Съществени условия на договора за депозитарни услуги.	100
2. Обслужващо дружество.	103
2.1. Данни за Обслужващото дружество.	103
2.2. Кратка информация относно професионалния опит и материално техническата обезпеченост на Обслужващото дружество.	104
2.3. Съществени условия на договора между „Пи Ар Си“ АДСИЦ и „Пи Ар Ем“ ООД за извършване на дейности като Обслужващо дружество.	105
3. Оценители на недвижими имоти.	108
IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.	109
1. Годишни финансови отчети за последните три години, отчет за управлението и одиторски доклади.	109
2. Финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г. и към 30.09.2011 г.	109
3. Информация за съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искания за прекратяване и обявяване в ликвидация.	112
4. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди.	113
5. Съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството, настъпили след датата на публикуване на последния междинен счетоводен отчет.	114
6. Основания за прекратяване на Дружеството.	114
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.	116
1. Информация за акционерния капитал.	116

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

2. Информация от Устава на Дружеството.	117
3. Придобиване на нови активи.	127
4. Кратко описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на Дружеството, по който то е страна за периода от две години, преди публикуването на документа.	127
5. Информация, предоставена от трети лица, изявления и доклади на експерти и декларации за интерес.	127
6. Дружества, в които „Пи Ар Си“ АДСИЦ има (пряко или непряко) дългосрочно участие.	128
7. Място и начин, по който може да бъде получена допълнителна информация.	128

ПРИЛОЖЕНИЯ:

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Проспекта, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес всеки работен ден между 10:00 часа и 16:00 часа на следните адреси:

- за „Пи Ар Си” АДСИЦ:

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

лице за контакти: Нели Денчева Димова – Директор за връзки с инвеститорите  
тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525,

e-mail: [office@prcbg.com](mailto:office@prcbg.com); [nellydimova@prcbg.com](mailto:nellydimova@prcbg.com)

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

гр. София, район „Средец”, ул. „Славянска” № 2

лица за контакти: Анна Бонева, тел. (02) 9658 333, факс: (02) 944 5010,

e-mail: [ABoneva@bacb.bg](mailto:ABoneva@bacb.bg)

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

**1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

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

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Райчо Георгиев Райчев.

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

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

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

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

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

**4. НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА.**

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

Всяка година Общото събрание на акционерите (ОС) взема решение за избор на одитор за текущата година. Одитор на Дружеството за 2012 г. беше „Одит Виктори Груп” ООД, с ЕИК 201692062, рег. под № 151 в ИДЕС.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

Гергана Илиева Илиева - за икономическата част.  
Елисавета Йорданова Йотова – правен консултант.

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

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

**(2) ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, 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 СД на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

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

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

I. Членовете на СД на Дружеството, а именно:

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

И

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



РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Акционерен капитал	13163	13163	14359
Брой акции	1316	1316	1436

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

### **2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА**

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

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

Дружеството планира да инвестира свободните си средства в:

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

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

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

**Дружеството не може:**

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

535/2008 г. на Нотариус Катерина Антонова - № 472 в РНК, вписан в СВп. при АВп. – гр. Пловдив под акт № 35, том 64, д. № 15706/2008 г.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По-долу е представена допълнителна информация за придобитите имоти.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

**4.1. ВИД НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И НА ИМОТИТЕ В ПРОЦЕС НА ПРИДОБИВАНЕ**

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

#### 4.5. ОТДАДЕНИ ПОД НАЕМ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Придобитите от Дружеството имоти са отдадени под наем както следва:

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

**4.6. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Придобитите недвижими имоти са застраховани, както следва:

Имот №	Имот Застрахователно дружество	Покрити рискове (за всеки един от имотите)
		A1 – Пожар, включително последиците от гасенето на пожара; мълния/ гръм; експлозия, имплозия; сблъскване или падане на летателно тяло, негови части или товар;
1	София ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12 Обектът е застрахован в ЗК Уника АД	A2 - Разходи по отстраняване на развалини и останки, разчистване, наложително събаряне или демонтиране в резултат на покрити по полицата застрахователни събития;
2	София бул. „Цариградско шосе” № 139 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1 (21) – Буря; ураган; градушка; падане на дървета и клони в резултат на буря или градушка; проливен дъжд; увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед;
3	София бул. „Джеймс Баучер” № 51 Обектът е застрахован в ЗАД Алианц България	B1-1- Наводнение в следствие на природни бедствия; B3 (22) – Земетресение; B5 (23) – Измокряне в резултат на авария на

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

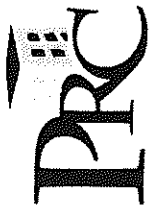
**4.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

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

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

Таблица 1

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



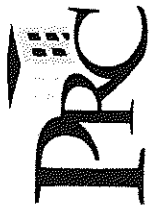
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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





Пи Ар Си АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

**Таблица 2**

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

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

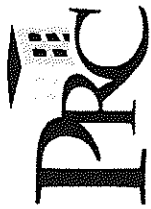
#### 4.8. СРАВНИТЕЛНА СТАТИСТИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

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

ОБЕКТИ НА ОЦЕНКАТА		площ м <sup>2</sup>	предложена цена €	коэф. на съответствие	кор.цена €/м <sup>2</sup>	кор.цена лв/м <sup>2</sup>
СРАВНЯЕМИ ОБЕКТИ	1					
<b>ПРОДАВА магазини, офиси - гр. София,</b> <b>информация е <a href="http://www.prc.bg">www.prc.bg</a>, агенции за</b> <b>недвижими имоти, специализирани издания и</b> <b>други източници.</b>						
София, ж.к. Дружба 1 - магазини	2	3	4	5	6	
София, Дружба 1. Търговски комплекс от магазини. Изградена инфраструктура.	2 400	1 320 000	1.0	550	1070	
София, Дружба 1. Бул. Искърско шосе. Партерен етаж. Телефон. ТЕЦ. Супермаркет състоящ се търговска зала, складови, сервизни помещения.	1 240	1 023 000	0.8	660	1 290	
София, Дружба 1. ТЕЦ. Магазинът се намира в нова луксозна сграда.	227	126 200	0.8	430	840	
София, Дружба 1, 3-тя ет., ТЕЦ, Телефон, Продава търговски център.	2 291	1 600 000	0.8	560	1 100	
<b>София, ж.к. Дружба 1 - офиси</b>			<i>прието</i>	<b>550</b>	<b>1075</b>	
София, ж.к. Дружба 1. Офис на партерен етаж. намиращ се в луксозен комплекс. Телефон. ТЕЦ.	39	21 240	0.8	430	840	
София, ж.к. Дружба 1. Партерен етаж. Офис помещение, използвано като банков клон.	330	165 000	0.8	400	780	
София, ж.к. Дружба 1. Телефон. ТЕЦ. Административна сграда, кв. Дружба 1, ул. Асен Йорданов.	8 510	4 000 000	1.0	470	920	

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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



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

Имотите на Дружеството са придобити за суми, както следва:

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

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**5. ИЗТОЧНИЦИ НА ФИНАНСИРАНЕ**

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

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

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

### 6. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

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

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

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

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

Дружеството планира да закупува завършени недвижими имоти с търговско, административно или жилищно предназначение или да закупува парцели, респективно право на строеж за изграждане на недвижими имоти с търговско, административно или жилищно предназначение. И в двата случая Дружеството планира да отдава под наем или да продава имотите от инвестиционния си портфейл в зависимост от пазарните условия.

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**Б) НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО.**

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

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

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

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. При екстремни случаи, Дружеството може да не бъде в състояние да покрива дължимите плащания по ползваното заемно финансиране (ако има такова), което може да повиши разходите за лихви и/или да доведе до необходимостта Дружеството да продаде спешно инвестиционни имоти на по-ниски от очакваните цени.

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

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

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

**Г) ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ.**

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. Този риск е особено съществен към момента, когато Дружеството би продавало някой от притежаваните инвестиционни имоти. Той би довел до това Дружеството да реализира значително по-малко приходи при продажбата на инвестиционните имоти, което ще има значителен неблагоприятен ефект върху резултатите на Дружеството.

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

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

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

### Е) ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ ХАРАКТЕРИЗИРА С ОТНОСИТЕЛНО НИСКА ЛИКВИДНОСТ,

породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Ако по някаква извънредна причина, в процеса на извършване на дейност на Дружеството се наложи да продава бързо имоти, няма гаранция, че те ще бъдат продадени на справедливи пазарни цени. Продажбата на по-ниска цена би се отразила негативно на резултатите от дейността и финансовото състояние на Дружеството.

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

### Ж) РИСКОВЕ ПРИ ОТДАВАНЕТО ПОД НАЕМ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

### Л) ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК.

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система, в резултата на което е възможно да възникнат непредвидени разходи и загуби за Дружеството, свързани с промени в политическата среда като вътрешнополитически 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 икономически субекти, национализация и пр. в случай на увеличена социална нестабилност. Подобни промени са извън контрола на Дружеството. Същото оценява този риск като нисък и не планира да сключва застраховки, покриващи политически риск.

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

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

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

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

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

Съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството разпределя като дивидент минимум 90 % от печалбата за разпределение. Ако 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.

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

### **Р) КРЕДИТЕН РИСК**

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

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

Дружеството развива дейност в сектора на недвижимите имоти с търговско, административно или жилищно предназначение. Във връзка с това, Дружеството е изложено на рискове, специфични за сектора, в който то развива дейността си. Доколкото тези рискове са изцяло извън контрола на Дружеството, те не могат да се управляват или редуцират от него, освен евентуално чрез мерките за управление и редуциране на специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството, описани в т. 6.1. По-горе.

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

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

Това би довело до свръхпредлагане на имоти, което би рефлектирало в спад в пазарните цени и намаляване на техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.6.1 по-горе.

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

**Б) УВЕЛИЧЕНИЕ НА ЛИХВЕНИТЕ РАВНИЩА.**

Това би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите биха намалели. Поради това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

**В) УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ.**

Подобно увеличение би се наблюдавало ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

**Г) СВИВАНЕ НА ПОТРЕБИТЕЛСКОТО ТЪРСЕНЕ В ИКОНОМИКАТА.**

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. свиването на потребителското търсене би намалило търсенето на имоти, техните наеми и заетост. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

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

През последните години един от основните фактори за нарастването на цените на недвижимите имоти в България беше стабилният приток на средства от чужбина под формата на преки чуждестранни инвестиции, заеми и трансфери. Намалването на потока на финансиране от чужбина би се отразило негативно на търсенето на имоти и на потребителското търсене като цяло и би довело до спад на цените, наемите и заетостта на имотите с търговско, административно или жилищно предназначение. В резултат на това е възможно да се реализират някои от рисковете, описани в т.б.1 по-горе.

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

Сферата на недвижимите имоти е законово регламентирана и регулирана на местно и национално ниво. Промени в 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.б.1 по-горе.

**6.3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ**

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

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

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

Рискът от нарушаване на макроикономическата стабилност в държавата:

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

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

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

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

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

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

\*"II" – предварителна прогноза

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

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

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

### ► КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА

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

### ► ДАНЪЧЕН РИСК

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

### ► ПАЗАРНИЯТ РИСК

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

За да се застрахова от евентуален спад на наемите, Дружеството ще се стреми предварително да договаря условията по договорите за наем, както и да сключва дългосрочни договори за отдаване под наем.

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

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

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

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

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

### ► ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

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

### ► ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

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

### ► ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

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

### ► ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК

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

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

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

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

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

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

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

При актуалната ситуация на глобална финансова криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, евентуалната проява на гореописаните рискове (както тези за дейността на Дружеството, така и тези за сектора

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

Не на последно място, инвеститорите стават по-предпазливи при вземането на решение за инвестирането в недвижими имоти, като тази предпазливост се изразява не само в това дали изобщо да се инвестира, но и в какви точно по вид и местонахождение имоти да се инвестира, съобразно променените реалии на пазара и промененото търсене и предлагане.

Това е пряко свързано с оскъпяването на финансирането и със завишените изисквания от страна на банките, които започнаха да свиват кредитирането чрез поставяне на завишени изисквания към кредитополучателите, в частност – обезпечаването на възвращаемостта на инвестицията чрез предварително осигуряване на последваща заестост/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 атрактивност и кризата няма да окаже съществено негативно влияние върху тяхното реализиране. Следва да се предположи, че поради намаляването на собствените свободни



**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

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

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

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

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

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

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

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

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