



www.prcbg.com

ГОДИШЕН ДОКЛАД

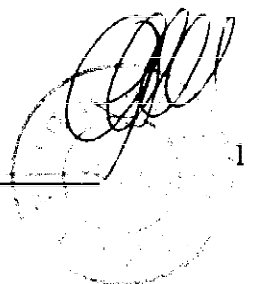
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

НА „Пи Ар Си” АДСИЦ

ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

ПРЕЗ 2008 ГОД.

Гр. София
Февруари 2009 год.





www.prcbg.com

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Пи Ар Си“ АДСИЦ („Дружеството“) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и подзаконовите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е вписано в регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от 11 юли 2007 г. В средата на януари 2008 г. приключи пререгистрацията на Дружеството по реда на новия закон за Търговския регистър (в сила от 01.01.2008 г.) и същото е вписано в Търговския регистър (ТР), воден от Агенцията по вписванията.

В резултат на успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството в края на 2007 г., със свое решение № 87 – ПД от 16 януари 2008 г., Комисията за финансов надзор (КФН) вписа Дружеството като публично във водения от нея Регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

За изготвянето на този доклад, Съветът на директорите (СД) се е ръководил от изискванията на ЗППЦК, ТЗ, Закона за счетоводството (ЗСч.) и Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2008 – 31.12.2008 г.

1. Вписване в регистъра на публичните дружества и регистрация на акциите на Дружеството за търговия на борсата

В резултат на успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството в края на 2007 г., със свое решение № 87 – ПД от 16 януари 2008 г., Комисията за финансов надзор (КФН) вписа Дружеството като публично във водения от нея Регистър на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

Със свое решение от 07 февруари 2008 г. „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ) регистрира акциите на Дружеството на Пазара на дружествата с инвестиционна цел, а считано от 11 февруари 2008 г. акциите бяха въведени за търговия на Борсата.

С вписването на Дружеството като публично и регистрацията на акциите му за търговия на БФБ окончателно приключиха всички задължителни регистрационни процедури за Дружеството.

2. Назначаване на Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на задължението си по чл.116г от ЗППЦК, на 02 януари 2008 г. Дружеството назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Директорът за връзки с инвеститорите има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения и не е член на управителен или контролен орган или прокурист на публично дружество.

2



www.prcbg.com

3. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

На свое заседание от **21 януари 2008 г.**, Съветът на директорите (СД) на Дружеството прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

4. Увеличения на капитала

Първо увеличение след първоначалното задължително

На свое заседание от **18 март 2008 г.**, СД на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с чл.196 от Търговския закон (ТЗ), взе решение за увеличение на капитала с 5 200 000 лева, чрез издаване на нови 520 000 обикновени акции с право на глас от същия клас, от които са и акциите на Дружеството, записани при неговото учредяване и при задължителното първоначално увеличение на капитала. Новите акции са с номинална и емисионна стойност от по 10 лева.

На **09 юли 2008 г.**, със свое Решение № 732-Е КФН одобри проспекта за увеличението на капитала.

Подписката за увеличението на капитала приключи успешно на **13 август 2008 г.**

На **18 август 2008 г.**, в ТР беше вписано увеличението на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 5 850 000 лева.

На **02 септември 2008**, със свое решение № 1145-Е, КФН вписа в Регистъра на публичните дружества емисията акции от увеличението на капитала.

На **19 септември 2008 г.**, Съветът на директорите на БФБ взе решение за допускане до търговия на „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел” емисията акции от увеличението на капитала. Датата на въвеждане за търговия на БФБ бе **30 септември 2008 г.**

В резултат на увеличението, капиталът на Дружеството нарасна на 5 850 000 лева.

Акумулираните средства от увеличението на капитала бяха използвани за реализиране на инвестиционните цели на Дружеството – заплащане на цената на недвижимите имоти, които Дружеството закупи през лятото и в края на 2008 г.

Второ увеличение след първоначалното задължително

На свое заседание от **11 септември 2008 г.**, СД на Дружеството, на основание чл.21, ал.4 от Устава на Дружеството във вр. с чл.196 от Търговския закон (ТЗ), взе решение за ново (второ по ред след задължителното първоначално) увеличение на капитала с 5 850 000 лева чрез издаване на нови 585 000 обикновени акции с право на глас от същия клас, от които са и акциите на Дружеството, записани при неговото учредяване, при задължителното първоначално увеличение на капитала и при първото (след задължителното първоначално) увеличение на капитала. Новите акции са с номинална и емисионна стойност от по 10 лева.

На **15 декември 2008 г.**, със свое Решение № 1582 - Е КФН одобри проспекта за увеличението на капитала.

Подписката за увеличението на капитала приключи успешно след отчетния период, предмет на този доклад - на **26.01.2009 г.**, след което бяха подадени необходимите уведомления, заявления и документи до съответните компетентни органи – КФН, „Централен депозитар” АД (ЦД), ТР, БФБ за регистрация на увеличението на капитала.

В резултат на увеличението капиталът на Дружеството нарасна на 11 700 000 лева.

3



www.prcbg.com

Акумулираните средства от увеличението на капитала бяха и ще бъдат използвани за реализиране на инвестиционните цели на Дружеството – заплащане на цената на закупените от Дружеството недвижими имоти.

Дружеството планува провеждане на ново увеличение на капитала през 2009 г.

5. Общи събрания на акционерите (ОСА)

Редовно годишно заседание

На **25 април 2008 г.** беше проведено редовно годишно заседание на ОСА на Дружеството. На заседанието беше представен 100 % от капитала на Дружеството и всички решения бяха приети с единодушие от присъстващите и имащи право на глас по съответните точки от дневния ред.

Акционерите взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2007 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
 - приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2007 г., изразяващ се в загуба, която да бъде покрита през следващите година;
 - избраха одитор на Дружеството за 2008 г.
 - освободиха от отговорност членовете на СД за дейността им през 2007 г.
 - присъх промени в Устава на Дружеството (описани подробно в т.6 по-долу в настоящия доклад)
- одобриха сключването на сделки, попадащи в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК - договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договори за отдаването под наем на активи на Дружеството.

Извънредно заседание

На **17 декември 2008 г.** беше проведено извънредно заседание на ОСА на Дружеството. На заседанието беше представен 100 % от капитала на Дружеството и всички решения бяха приети с единодушие от присъстващите и имащи право на глас по съответните точки от дневния ред.

Акционерите взеха следното решение: одобриха сключването на сделки, попадащи в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК - договори за покупко-продажба на недвижими имоти и договори за отдаването под наем на активи на Дружеството

6. Промени в Устава на Дружеството

Приетите от ОСА на редовното годишно заседание от 25 април 2008 г. промени в Устава на Дружеството се изразяват в следното:

- актуализиране на капитала на Дружеството с оглед успешното приключване на първоначалното задължително увеличение на капитала, в резултат на което капиталът беше увеличен от 500 000 лева (при регистрацията) на 650 000 лева;
- прецизиране на текста относно определянето на възнаграждението на Обслужващото дружество, като се уточни, че това става по решение на СД в рамките на определените в Устава ограничения за максималния размер на възнаграждението;

4



www.prcbg.com

- коригиране на текстовете относно прекратяване дейността на Дружеството, съобразно писмените указания на КФН, дадени във връзка с одобряването на проспекта за първоначалното задължително увеличаване на капитала на Дружеството.

Промените в Устава на Дружеството бяха одобрени от КФН с решение № 546 – ДСИЦ от 26 май 2008 г.

Промяна в Устава на Дружеството настъпи по право и в резултат на успешното приключване на първото и второто (след задължителното първоначално) увеличение на капитала от 650 000 лева на 5 850 000 лева, а в последствие и на 11 700 000 лева.

7. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти

На 30 април 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в гр. Сливен, кв. „Промислена зона“, представляващ терен (земя) с площ от 2 474 кв.м. и сграда със застроена 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.).

Закупеният имот е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение и е изцяло завършен. Сградата представлява масивна едноетажна постройка, построена през 1980 г., като част от покритата площ е открита рампа, а останалата част представлява закрит склад – общо пространство, без вътрешни преградни стени, но е възможно да бъде разделено на отделни секции. Дружеството планува да реновира и обнови имота като превърне същия в модерен цех за производство и търговия с мебели и да го отдаде под наем на наемател, осъществяващ такава дейност. За целта е сключен договор с архитект-проектант за изработката на проект за преустройство и ремонт на помещението. По предварителни изчисления на Дружеството, очакваните допълнителни инвестиции и разходи за въвеждането в експлоатация на имота ще бъдат в размер на около 600 000 лева, като конкретните ремонтни дейности и подобрения ще бъдат извършени в съответствие с изработения и одобрен от Дружеството проект и с евентуални допълнителни изисквания на наемателя.

Към 31 декември 2008 г. имотът не е отдаден под наем и в него не са извършвани ремонтни дейности и подобрения.

На своите заседания от 25 април 2008 г. и от 17 декември 2008 г., Общото ОСА взе решение Дружеството да сключи сделки – покупка на недвижими имоти, които сделки попадат в приложното поле на чл.114 ЗППЦК, както и определи условията по сключването на сделките.

В изпълнение на решенията на ОСА, Дружеството придоби одобрените недвижими имоти, 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.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

II. 1/2 ид.ч. от урегулиран поземлен имот, целият с площ от 4 538 кв.м., заедно с 15 (петнадесет) на брой самостоятелни обекти от изградената в имота сграда – търговско-



www.prcbg.com

административен център, 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 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.). Имотът е част от Търговски център „Аркадия”, който е изцяло завършен, въведен в експлоатация и функционира като тип Mall с магазини, офиси, в т.ч. банков офис, фитнес център, кафе.

На 23 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град София, бул. “Джъймс 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). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

На 24 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижим имот в град Благоевград, бул. „Св. Св. Кирил и Методий”, представляващ магазин с площ от 452 кв.м. и складово помещение към магазини с площ от 112 кв.м. (нот. акт № 183, том IV, рег. № 13623, дело 735/2008 г. на Нотариус Искра Кутсва - № 241 в РНК, вписан в СВ при АП – гр. Благоевград под акт № 80, том VII, д. № 1433/2008 г.). И този имот е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско предназначение.

На 25 юли 2008 г., Дружеството закупи недвижими 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.) Имотите са изцяло завършени и въведени в експлоатация, с търговско предназначение.

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, 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.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско и административно предназначение.

II. Бизнес сграда, с площ от 4 700 кв.м., заедно със съответното право на строеж върху, мястото, в което е построена, 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.). Имотът е изцяло завършен и въведен в експлоатация, с търговско и административно предназначение.

На 19 декември 2008 г. Дружеството закупи още следните недвижими имоти:

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.

6



www.prcbg.com

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

Гореописаните имоти са придобити при условията (покупна цена и срок на плащане), определени от Общото събрание на акционерите. Договорено е цената на имотите да бъде заплатена разсрочено във времето за период от две години, като при заплащане на цената през първите шест месеца лихва не се дължи, а след този срок е договорена лихва в размер на 5.5 % (пет цяло и пет десети процента).

От недвижимите имоти, за чието придобиване ОСА е взело решение да бъдат закупени, остава да бъдат закупени недвижимите имоти в гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, представляващи урегулиран поземлен имот с площ от 2 200 кв.м., заедно с построената в него административно-търговска сграда – нов корпус и поземлен имот с площ от 290 кв.м.

Информация относно извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Недвижимите имоти, които Дружеството придоби, с изключение на недвижимия имот в гр. Сливен, са изцяло завършени и функциониращи и не се планира извършването на ремонти и подобрения в тях.

Ремонти и подобрения в придобитите от Дружеството недвижими имоти не са извършвани в отчетния период.

Дружеството запази предназначението на придобитите недвижими имоти и заетостта им, като сключи договори за наем с всеки един от заварените наематели, в това число и с бившите собственици на имотите. Договорите за наем, попадащи в приложното поле на чл.114 ЗППЦК са сключени при условията, одобрени от ОСА.

Информация относно относителния дял на неплатените наеми.

Придобитите имоти, с изключение на имота в гр. Сливен, са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството и относителния дял на неплатените наеми към 31.12.2008 г. спрямо общата стойност на вземанията на Дружеството, произтичащи от всички сключени договори за наем:

Адрес	Отдаден по наем (%)	Неплатени наеми (просрочие към 31.12.2008 г.) в лева
Град Сливен кв. „Промислена зона”	0	-----
Град София ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	100	50 381.92
Град София	100	56 809.04



www.prcbg.com

бул. „Цариградско шосе” № 139		
Град София бул. „Дж. Баучер” № 51	100	30 097.87
Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	100	44 984.20
Град Благоевград бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	100	6 618.53
Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	5 953.86
КК „Слънчев бряг”	100	2 322.52
Гр. Варна ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	100	Няма
Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	96	Няма

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секюритизираните активи е 90.36 %.

2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наеми е 59.79 %. Просрочието на наемите е в рамките на оперативния срок до 15 дни, като към датата на изготвяне на този доклад, наемите са изцяло платени.

8. Анализ на финансовото състояние и резултатите от дейността;

1. Ликвидност

Към 31 декември 2008 г. Дружеството разполага с равностойността на 4 531 134.77 (четири милиона петстотин тридесет и една хиляди сто тридесет и четири лева и 77) лева по сметки в банката-депозитар и 6 270.55 (шест хиляди двеста и седемдесет лева и 55) лева в брой на каса.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството притежава дълготрайни материални активи – недвижими имоти на обща балансова стойност 21 620 211 (двадесет и един милиона шестстотин и двадесет хиляди двеста и единадесет) лева.

Към 31 декември 2008г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 21 501 000 (двадесет и един милиона петстотин и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала и социално осигуряване.

Дружеството няма задължения към банки.

2. Капиталови ресурси

Към 31 декември 2008 г. капиталът на Дружеството е в размер на 5 850 000 лева и е изцяло внесен.



www.prcbg.com

В резултат на успешното приключване на увеличението на капитала на Дружеството, съгласно взетото от СД от 11 септември 2008 г., което стана факт след отчетния период, предмет на този доклад, капиталът на Дружеството се удвои и стана 11 700 000 лева.

Капиталът на Дружеството е напълно достатъчен за поддържане на дейността му.

3. Оперативни резултати

Дружеството приключи 2008 г. с положителен финансов резултат, формиран от реализираните приходи от наеми в размер на 907 721.00 лева, приходи от лихви от банкови депозити в размер на 113 501.00 лева и от приходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 1 241 767.20 лева.

Финансовият резултат на Дружеството за 2008 г., изчислен съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, с печалба в размер на 2 053 509.88 лева, която може и следва да бъде разпределена като дивидент между акционерите съобразно изискванията на закона и в рамките на взетото решение от ОСА.

Дружеството започна да акумулира приходи от основната си дейност – отдаване под наем на придобитите недвижими имоти, считано от месец юли 2008 г.

Месечният приход от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 258 434.64 лева, както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	37 486.83
Гр. Стара Загора	4 961.55
Гр. Благоевград	5 515.44
К.К. „Слънчев Бряг”	1 935.76
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	25 081.56
Гр. София, бул. Цариградско шосе	47 340.87
Гр. София, ж.к. Дружба	41 984.93
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	92 872.42
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	1 255.54
ОБЩО	258 434.64

На основание чл.20 от ЗДСИЦ дружеството извърши последваща оценка на всички притежавани недвижими имоти. Оценката е направена от независим оценител спазвайки разпоредбите на чл.19 от ЗДСИЦ.

Резултатът от оценката е отразен във финансовите отчети на Дружеството като приходите от преоценка на инвестиционните имоти, са както следва:

№	ИНВЕСТИЦИОНЕН ИМОТ	ИСТОРИЧЕСКА СТ-СТ	ПРЕОЦЕНЕНА СТ-СТ КЪМ 31.12.2008 г.	РАЗЛИКА ОТ ИЗВЪРШЕНА ПРЕОЦЕНКА КЪМ 31.12.2008 г.
201 ЗЕМЯ				
1	Гр. Сливен	99890.98	97000.00	-2890.98
2	Гр. Пловдив	262000.00	262000.00	0.00



www.prcbg.com

3	Гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	648000.00	648000.00	0.00
203 СГРАДИ				
4	Сграда, гр. Сливен	216529.32	233000.00	16470.68
5	Сграда, гр. Пловдив	2110000.00	2338000.00	228000.00
6	Магазин, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1731000.00	2000000.00	269000.00
7	Магазин, гр. Стара Загора	525000.00	575000.00	50000.00
8	Магазин № 4 К.К.Слънчев бряг	101327.25	100000.00	-1327.25
9	Магазин № 5 К.К.Слънчев бряг	112473.25	111000.00	-1473.25
10	Магазин, гр. Благосвград	572600.00	625000.00	52400.00
11	Сграда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2587000.00	2816000.00	229000.00
12	Сграда, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	1152000.00	1502000.00	350000.00
13	Сграда, гр. Ловеч	9600412.00	9653000.00	52588.00
14	Магазин, гр. Варна	485300.00	485300.00	0.00
ОБЩО		20203532.80	21445300.00	1 241 767.20

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2008 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

4. Рискове

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, дейността на Дружеството носи рискове, характерни за основните активи, в които се инвестират финансовите ресурси. Въпреки, че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и ниско-рискови по своя характер, все пак съществуват известни рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството:

От значение за дейността на Дружеството са:

- успеваемостта по събирането на наемите на придобитите недвижими имоти;
- приключването на сделките по покупката на останалите недвижими имоти, одобрени от ОСА и евентуално придобиване на нови недвижими имоти;
- задържане на заостта на имотите и намиране на нови наематели до пълното наемане на имотите;
- успешното приключване на второто (след първоначалното задължително) увеличение на капитала на Дружеството, съгласно взетото от СД на заседанието от 11 септември 2008 г.
- успешното провеждане на ново увеличение на капитала на Дружеството



www.prcbg.com

Дружеството успя да финализира покупката на имотите, за които има одобрение от ОСА и по този начин започна да акумулира допълнителни приходи от отдаването им под наем веднага след покупката, а с успешното приключване на увеличението на капитала, Дружеството ще може да извърши плащания по цената на закупените недвижими имоти.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, дейността на Дружеството носи рисковете, характерни за основните активи, в които се инвестират финансовите ресурси. Въпреки, че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и ниско-рискови по своя характер, все пак съществуват известни рискове, относими към този вид инвестиции.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които могат да повлияят неблагоприятно върху дейността на Дружеството:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени (намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, намаления на равнището на наемите, увеличение на цените на строителството);

- Повишаване на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Задълбочаване на световната финансова криза, настъпила след фалирането на големи световни финансови компании;

Наред с тези фактори, пряко свързани със самия пазар на недвижими имоти, съществуват и общи рискове, като:

- Неблагоприятни промени в законодателството
- Риск от забавен икономически растеж
- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфлационен риск

9. Бъдещо развитие

Бъдещото развитие на Дружеството е свързано с реализирането на инвестиционните цели чрез закупуване на нови недвижими имоти през 2009 г.

Стратегията на Дружеството за постигане на инвестиционните цели е:

- Осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради
- Реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания.

10. Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

11. През отчетния период, Дружеството не е извършвало придобивания и прехвърляния на собствени акции, както и не притежава собствени акции.



www.prcbg.com

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.247 ОТ ТЗ

1. Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД)

През 2008 г. членовете на СД са получавали месечно възнаграждение в брутен размер на 250 (двеста и петдесет) лева.

2. Акции, притежавани от управителни и контролни органи. Дялово участие.

Информацията за акциите, притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2007 г.	Бр.акции 31.12.2007 г.	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	24.62 % -	160 000	27.37 % -	160 092
Райчо Райчев	20.00 % -	13 000	27.37 % -	160 092

Видно от таблицата, през отчетния период са настъпили промени в притежаваните от членовете на СД акции, като това се дължи, от една страна, на извършени сделки по покупка и/или продажба на акции, а, от друга - на успешното приключване на увеличението на капитала на Дружеството.

Третият член на СД – Галин Попов няма акционерно участие в Дружеството.

3. Членовете на СД нямат специални права да придобиват акции и облигации на Дружеството. Правото им да придобиват акции на Дружеството е свързано с членствените им права като акционери в Дружеството.

4. Дялово и управленско участие на членовете на СД в други юридически лица.

4.1. Към 31.12.2008 г., Райчо Георгиев Райчев

4.1.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.1.2. има следните преки и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата:

- „Дриймс консулт” ЕООД, с ЕИК 131321635 – 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, с ЕИК 131330876 – 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, с ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 50 % непряко участие;
- „Офис прес” ЕООД, с ЕИК 131162802 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД 100 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, с ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД 26 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, с ЕИК 131230324 – чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 110545982 - чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие;



www.prcbg.com

- „Уърлдимпекс” ООД, с ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри груп” АД, с ЕИК 175398601 - чрез съдружника „Панда Ко” АД 33.5 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, с ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие;
- „Арис Фърничър Груп” АД, с ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие;

4.1.3. има управленско участие в следните юридически лица:

- Кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099 – Председател;
- „Панда Ко” АД, с ЕИК 131195738 – Изпълнителен директор.

4.2. Към 31.12.2008 г., Алекси Младенов Попов

4.2.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.2.2. има следните преси и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата:

- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, с ЕИК 175270765 – 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълошънс” ООД, с ЕИК 131330876 – 50 % пряко участие;
- „Габрово Пропъртис” с ЕИК 131298695 – 50 % пряко участие;
- „Мебел Лукс” ООД, с ЕИК 117637262 – 50 % пряко участие;
- „Офис Експерт”, с ЕИК 131342768- 50 % пряко участие;
- „Панда Експерт” ООД, с ЕИК 131298528 – 50 % пряко участие;
- „Панда Ко” АД, с ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД 50 % непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, с ЕИК 131230324 - чрез съдружника - едноличен собственик на капитала „Панда Ко” АД 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 110545982, ЛОС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие;
- „Билбест” АД, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % непряко участие
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 131316759, СГС – чрез съдружника „Панда Ко” АД 35 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ООД, с ЕИК 131571521 – чрез съдружника „Панда Ко” АД 26 % непряко участие;
- „Юнайтед Стешънъри груп” ООД, с ЕИК 130470537 - чрез съдружника „Панда Ко” АД 33.5 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелъпмънт” ООД, с ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД 25 % непряко участие;
- „Арис Фърничър Груп” АД, с ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД 26 % непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, с ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД 26 % непряко участие;

4.2.3. има управленско участие в следните юридически лица:

- Кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099 – Член на Управителния съвет;
- „Панда Ко” АД, с ЕИК 131195738 – Член на Съвета на директорите;
- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, с ЕИК 175270765 – Управител;
- „Билбест” АД, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите
- „Габрово Пропъртис” с ЕИК 131298695 – Управител;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, с ЕИК 110545982 – Управител;
- „Мебел Луке” ООД, с ЕИК 117637262 – Управител;
- „Офис Експерт”, с ЕИК 131342768 – Управител.

4.3. Към 31.12.2008 г. Галин Илиев Попов

4.3.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник

4.3.2. има следните преки участия, надвишаващи 25 % от капитала на дружествата:

- „Адвокатско дружество „Попов и партньори”, с ЕИК 175382262 – 60 % пряко участие;
- „Попов и партньори кансалниг” ООД, с ЕИК 175060813 – 60 % пряко участие;
- „Попов и партньори” ООД, с ЕИК 130419941 – 60 % пряко участие;
- „Саут Вю” ООД, с ЕИК 175326461 - 33 % пряко участие;
- „Орг Инвестмънт Системс” ООД, ЕИК 175208016 - 40 % пряко участие

4.3.3. има управленско участие в следните юридически лица:

- „Престиж Бизнес” ЕАД, с ЕИК 030270980 – Член на съвета на директорите

5. Договори по чл.240б от ТЗ

През отчетния период не са сключвани договори, попадащи в обхвата на чл.240б от ТЗ.

6. Планирана стопанска политика

Стопанската политика на Дружеството е свързана с придобиването на недвижими имоти.

През 2008 г. Дружеството закупи десет недвижими имота.

Дружеството не успя да закупи в рамките на календарната 2008 г. два от недвижимите имота, за които ОСА взе решение на съвета редовно годишно заседание от 25 април 2008 г., поради административни пречки. Тези два имота се очаква да бъдат закупени през календарната 2009 г., за което следва ОСА да гласува нови условия по сделките, в частност по отношение на цената на имотите, съобразно актуализираната пазарна оценка, направена от независими експерт-оценители.

Дружеството планува да търси и евентуално закупи и други недвижими имоти, отговарящи на ограниченията и изискванията, заложи в десетте законодателство и в Устава на Дружеството.

Очакваните доходи, които Дружеството ще получи през 2009 г. са свързани с основния му предмет на дейност – придобиването/продажбата на недвижими имоти и отдаването им под наем.

7. Дружеството няма регистрирани клонове.

8. Използване на финансови инструменти.

През отчетния период Дружеството не е използвало финансови инструменти.



www.prcbg.com

КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На свое заседание от **21 януари 2008 г.**, СД на Дружеството прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Програмата е разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството, съдържа правила и процедури за вземане на корпоративни решения.

В съответствие с принципите, залегнали в Програмата, управлението на СД през отчетния период бе насочено към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, както и към разкриването на информация, съгласно изискванията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и наредбите, регламентиращи дейността на дружествата със специална инвестиционна цел и на публичните дружества.

През 2008 г Дружеството не е срещало трудности в изпълнението на заложените в Програмата правила и процедури. Дружеството стриктно е спазвало законово установените правила и е разкривало информация в сроковете, изискуеми по закон.

Точното прилагане на принципите за добро корпоративно управление през 2008 г. бс от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и ноложи своя принос в изграждането и развитието на управленската политика през изминалия отчетен период.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ НАРЕДБА № 2

1. Основни категории стоки, продукти и/или предоставени услуги.

Основният предмет на дейност на Дружеството е секюритизация на недвижими имоти - закупуването на готови или изграждането на нови недвижими имоти и тяхното експлоатиране чрез продажба или отдаване под наем.

2. Приходи, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

През отчетния период Дружеството е реализирало приходи от отдаването под наем на придобити недвижими имоти, както и от депозити по банкови сметки. Подробна информация за приходите от наеми, които Дружеството е реализирало е изложена по-горе в настоящия Доклад: Раздел „Общ преглед на дейността през периода 01.01.2008 – 31.12.2008 г.“, т. 8. „Анализ на финансовото състояние и резултатите от дейността, подточка 3. „Оперативни резултати“.

Дружеството няма реализирани приходи от продажба на недвижими имоти.

3. Сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

През отчетния период г. Дружеството сключи сделки по закупуване на недвижими имоти, подробно описани по-горе в настоящия Доклад: Раздел „Общ преглед на дейността през периода 01.01.2008 – 31.12.2008 г.“, т.7. „Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти“.

На 10 октомври 2008 г., в ТР бе вписано придобиването от страна на Дружеството на 25 дружествени дяла, всеки един с номинална стойност от по 10 лева от капитала на Обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД, представляващи 5 % от капитала. Дружествените дялове бяха

15



www.prcbg.com

придобити за сумата от 250 лева, представляваща тяхната обща номинална стойност. Инвестицията, направена от „Пи Ар Си“ АДСИЦ със закупуването на дружествени дялове от капитала на обслужващото дружество отговаря на изискванията на чл.21, ал.3 от ЗДСИЦ.

4. Сделки, сключени между Дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, в т.ч. не са отправяли предложения за сключване на такива сделки, както и не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Дружеството няма дъщерни дружества.

5. Събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

През отчетния период не са настъпвали събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. Сделки, водени извън балансово.

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки, водени извън балансово.

7. Дялови участия и основни инвестиции в страната и в чужбина.

Дружеството няма дялови участия в други юридически лица, освен описаното по-горе дялово участие в Обслужващото дружество

Съгласно изискванията на чл.22, ал.3 от ЗДСИЦ Дружеството не може да притежава дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10 % от капитала си.

През отчетния период не е правило други инвестиции в страната и в чужбина, освен подробно описаните по-горе инвестиции за придобиване на недвижими имоти.

Съгласно чл.22, ал.2 от ЗДСИЦ Дружеството не може да инвестира в ценни книжа освен в такива, издадени или гарантирани от българската държава или в ипотечни облигации, като инвестицията в ипотечни облигации може да е в размер до 10 % от капитала.

8. Сключени в качеството на заемополучател договори за заем, предоставени гаранции и поемане на задължения.

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател, не е предоставяло гаранции и не е поемало задължения.

Съгласно изискванията на чл.21, ал.2 ЗДСИЦ, Дружеството може да получава единствено банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи или банкови кредити в размер до 20 % от балансовата стойност на активите си и със срок до 12 месеца за изплащане на лихви.

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ Дружеството не може да обезпечава чужди задължения.

9. Сключени в качеството на заемодател договори за заем, предоставяне на гаранции.

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

16



www.prcbg.com

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗДСИЦ Дружеството не може да предоставя заеми.

10. Използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа.

През месец август 2008 г. приключи първото по ред (след първоначалното задължителното такова) увеличение на капитала на Дружеството, средствата от което бяха и ще бъдат използвани за реализиране на инвестиционните цели на Дружеството – закупуването на недвижими имоти.

През четвъртото тримесечие на 2008 г. започна второ по ред (след първоначалното задължителното такова) увеличение на капитала на Дружеството, което приключи след отчетния период по настоящия доклад. Средствата и от това увеличение на капитала ще бъдат използвани за реализиране на инвестиционните цели на Дружеството.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

През отчетния период Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати през същата година и не може да бъде направен анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси, възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През отчетния период финансовите ресурси на Дружеството са формирани от:

- внесения акционерен капитал, в т.ч. и получените допълнителни средства от продажбата на правата от първоначалното задължително увеличение на капитала
- приходи от дейността на Дружеството – отдаването под наем на притежаваните недвижими имоти
- лихви от депозити по банкови сметки

Финансовите ресурси на Дружеството на този етап са достатъчни за покриване на текущите му задължения, като следва да бъде отчетен и фактът, че Дружеството планува ново увеличение на капитала през 2009 г.

През отчетния период Дружеството не се е изправяло пред заплахи или трудности относно възможностите му за обслужване на поетите договорни и законови задължения.

Дружеството не очаква да се изправи пред такива заплахи или трудности и през предстоящата 2009 г., тъй като притежаваните от Дружеството имоти са заети дългосрочно почти на 100 %.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Реализацията на инвестиционните намерения на Дружеството ще се осъществи чрез наличните финансови ресурси, както и чрез акумулиране на нови такива – увеличение на капитала и/или банкови кредити.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството разполага с равностойността на 4 531 134.77 лева по сметки в банки.

17



www.prcbg.com

След отчетния период, предмет на настоящия доклад, успешно приключи увеличението на капитала на Дружеството, в резултат на което същият нарасна на 11 700 000 лева.

Дружеството планува ново учеличение на капитала през 2009 г.

Дружеството очаква възстановяване на платен от него данък добавена стойност в размер на 3 361 000 за закупените през 2008 г. педвижими имоти, както и ежемесечни постъпления от насми.

Дружеството смята, че е в състояние да реализира инвестиционните си намерения.

14. Промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи за управление на Дружеството.

Дружеството не принадлежи към икономическа група.

15. Основни характеристики на прилаганите в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се съдържат в счетоводната политика, приложена към одитирания годишен финансов отчет.

16. Промени в управителните органи.

През отчетния период не са настъпвали промени в управителните органи на Дружеството.

17. Възнаграждения, награди и/или ползи на членовете на СД.

През отчетния период членовете на СД са получавали месечно възнаграждение, в брутен размер на 250 лева.

Членовете на съвета на директорите не са получавали награди и/или ползи, включително условни или разсрочени такива.

18. Притежавани от членовете на СД акции, опции върху ценни книжа.

Информацията за притежавани от членовете на управителния орган на Дружеството – СД, е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2008 г.	Бр. акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	27.37 %	160 092
Райчо Райчев	27.37 %	160 092
Галин Попов	0	0

Акциите на Дружеството са от един клас.

Няма опции върху акциите на Дружеството.

19. Договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На Дружеството не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в



www.prcbg.com

притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

През отчетния период Дружеството не е било страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 % от собствения му капитал.

21. Директор за връзки с инвеститорите.

В изпълнение на задължението си по чл.116г от ЗППЗК, на **02 януари 2008 г.** Дружеството назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – Нели Денчева Димова. Директорът за връзки с инвеститорите има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения и не е член на управителен или контролен орган или прокуриснт на публично дружество.

Г-жа Нели Денчева Димова има следните координати за кореспонденция:

Адрес: гр. София, ул. "Илия Бешков" № 12

Телефон: 02/ 94 27 524, 0896 86 18 81

Факс: 02/ 94 27 525

e-mail: nellydimova@prcbg.com

22. Промени в цената на акциите на дружеството

През отчетния период не са настъпвали промени в цената на акциите на Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 КЪМ НАРЕДБА № 2

1. Капиталова структура

Към 31 декември 2008 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 5 850 000 лева, разпределен в 585 000 акции, който е изцяло внесен.

Структурата на капитала е, както следва:

Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
Физически лица	6	585 000
ОБЩО	6	585 000

Акциите са напълно изплатени.

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас, с номинална стойност 10 лева и с ISIN код BG 1100060075.

В края на август 2008 г. приключи първото по ред увеличение на капитала на Дружеството, след първоначалното задължително увеличение на капита съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ и капиталът на Дружеството успешно бе увеличен от 650 000 лева на 5 850 000 лв. чрез първично публично предлагане на 520 000 нови акции.

Всички акции от капитала на Дружеството са от един клас и дават еднакво право на глас и никой акционер на Дружеството не разполага с права на глас, различни от тези на другите акционери. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на притежаваните акции.



www.prcbg.com

През четвъртото тримесечие на 2008 г. започна ново увеличение на капитала на Дружеството, което приключи успешно в началото на 2009 г. (след отчетния период, пердмет на настоящия доклад), в резултат на което увеличението капиталът на Дружеството нарасна на 11 700 000 лева.

2. Ограничения върху прехвърлянето на акции

Няма ограничения върху прехвърлянето на акции и акционерите не се нуждаят от одобрението на Дружеството или на друг акционер при прехвърлянето на акции.

3. Дялово участие в капитала на дружеството, надвишаващо 5 %

Нормативни задължения за разкриване на информация

Съгласно чл.145 от ЗППЦК всеки акционер е задължен да информира Дружеството и КФН, в случай, че неговото участие в Дружеството достигне, надвиши или падне под 5 % или числократно на 5 %.

Съгласно чл.114б от ЗППЦК и чл.237, ал.3 ТЗ, членовете на СД и лицата, които пряко или непряко притежават поне 25 % от акциите с право на глас са задължени да обявят пред Дружеството, КФТ и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25 % или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; и (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като „заинтересовани“ лица.

Основни акционери

В таблицата по-долу са посочени данни, доколкото са известни на Дружеството, за акционерите, които притежават пряко или непряко 5 % или повече от капитала на Дружеството към 31 декември 2008 г.

Акционер	% участие 31.12.2008 г.	Бр.акции 31.12.2008 г.	Вид участие
Алекси Попов	27.37 % -	160 092	Пряко
Райчо Райчев	27.37 % -	160 092	Пряко
Ема Бонева - Симеонова	27.37 % -	160 092	Пряко
Тодор Рогачев	10.52 %-	61 569	Пряко
Константин Попов	6.31 % -	36 936	Пряко

Освен посоченото в таблицата по-горе, Дружеството няма информация за други лица, които притежават пряко или непряко 5 % или повече от капитала на Дружеството.

4. Контролиращи акционери

Нито един от акционерите на Дружеството не упражнява права на контролиращ акционер.

Съгласно устава на Дружеството кворум на общото събрание на акционерите е налице, когато присъстват най-малко 50 % плюс една акция от капитала.

Съгласно предвиденото в законодателството и Устава на Дружеството определени решения се приемат с квалифицирано мнозинство от 3/4 или 2/3 от представените акции.



www.prcbg.com

5. Служители и членове на СД като акционери

Дружеството няма специална система за контрол при упражняването на глас в случаите, когато служители и/или членове на СД на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Членовете на СД притежават определен брой акции от капитала на Дружеството, както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2008 г.	Бр. акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	27.37 %	160 092
Райчо Райчев	27.37 %	160 092
Галин Попов	0	0

Доколкото е известно на Дружеството, няма законови клаузи, които да забраняват на членовете на СД да упражняват правото си на глас.

Всеки акционер упражнява правото си на глас, а също може да упълномощи трето лице да гласува от негово име.

До колкото е известно на Дружеството акциите, притежавани от членовете на СД на Дружеството не са запорирани или блокирани.

Таблицата по-долу представя информация за сделки на членовете на СД с акции на Дружеството през 2008 г.

Член на СД	Бр.акции 31.12.2007 г.	Нетни покупки/продажби на акции на Дружеството	Бр. акции 31.12.2008 г.
Алекси Попов	16 000	4 592 бр. акции – покупка 2 804 бр. акции - продажба 142 304 бр. акции – нова емисия от увеличение	160 092
Райчо Райчев	13 000	4 788 бр. акции - покупка 142 304 - бр. акции – нова емисия от увеличение	160 092
Галин Попов	0	0	0

6. Ограничения върху правото на глас

Принципно не съществуват ограничения върху правото на глас на акционерите, освен в изрично предвидени от закона случаи.

Такъв случай например е ограничение на правото на глас по закон, касаещо гласуването на определени сделки със заинтересувани лица според чл.114 от ЗППЗК.

7. Ограничителни споразумения между акционерите

Дружеството няма информация за споразумения между акционерите му, които биха могли да доведат до ограничения при прехвърлянето на акции или при упражняване правото на глас.

8. Съвет на директорите. Изменения и допълнения на Устава

Уставът на Дружеството предвижда едностепенна система на управление, която се състои от СД. Членовете на СД могат да бъдат както физически, така и юридически лица.



www.prcbg.com

Съвет на директорите

Дружеството се управлява от СД, който се състои от три до седем лица.

Членовете на СД се избират от Общото събрание за срок от 5 години, като членовете на първия СД се избират за срок от 3 години.

Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение, както и да бъдат освобождавани по всяко време от Общото събрание на акционерите.

След изтичане на мандата им членовете на СД продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нови членове на СД.

Изменения и допълнения на Устава

Измененията и допълненията на Устава на Дружеството са от компетентността на Общото събрание на акционерите.

Решението за изменение/допълнение на Устава се взема с мнозинство от 2/3 от представените акции при кворум 50 % плюс една акция от капитала.

9. Правомощия на Съвета на директорите

СД ръководи дейността на Дружеството съобразно закона. СД взема решения за всички въпроси, които не от изключителната компетенция на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Основните правомощия на Съвета на директорите са следните:

- приема правила за работата си и други вътрешни правила, изискуеми съгласно действащото законодателство;
- в предвидените от закона случаи и/или по собствена преценка, както и при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква Общото събрание;
- взема решения за сключване, изменение, прекратяване и разваляне договора с Банката – депозитар, както и за други необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- контролира изпълнението на договорите с Обслужващо/и дружество/а и с Банката-депозитар и съдейства на Обслужващото/те дружество/а и на Банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;
- избира и упълномощава инвестиционен/ни посредник/ци, които поемат или обслужват емисии акции от увеличение на капитала и/или емисии облигации, издавани от Дружеството, както и довереник по смисъла на чл.100а и сл. от ЗППЦК в случаите на издаване на емисии обезпечени облигации;
- въз основа на обосновано предложение от Обслужващото дружество взема решения за придобиване, продажба или други форми на отчуждаване на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти при спазване изискванията и ограниченията на закона и този Устав;
- застрахова недвижимите имоти след придобиването им;
- възлага на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област оценяването на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- взема решение за сключване на договори за
 - банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация, в това число и кредити, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на Дружеството съгласно заверен годишен финансов отчет



www.prcbg.com

- банкови кредити с цел изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца и в размер до 20 % от балансовата стойност на активите на **Дружеството**;

- взема решения за предоставяне на обезпечения по сключените банкови кредити включително и когато размерът на обезпечението през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на **Дружеството** съгласно завършен годишен финансов отчет;

- взема решения за инвестиране до 10 % от капитала на **Дружеството** в обслужващо дружество;

- избира и освобождава изпълнителен/и директор/и;

- взема решения за издаване на облигации при условията на Устава;

- взема решение за увеличаване на капитала на **Дружеството** в рамките на овластяването по Устава;

Обратно изкупуване на акции

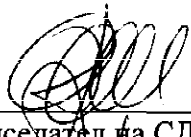
За дружествата със специална инвестиционна цел законът забранява обратното изкупуване на акции.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството


Доколкото е известно на **Дружеството** няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се променили или прекратили в случай на смяна на контролиращия акционер.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

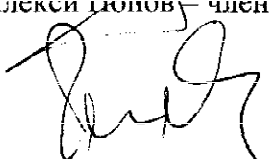
Доколкото е известно на **Дружеството** няма споразумения между **Дружеството** и членовете на СД или служителите му, според които да се изплащат бонуси или обезщетения в случай на прекратяване на трудов договор, съкращение или уволнение без правно основание или поради смяна на контролиращия акционер.



Райчо Райчев – Председател на СД и Изпълнителен директор



Алекси Попов – член на СД



Галин Попов – член на СД