

ГОДИШЕН ДОКЛАД
НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА „ПИ АР СИ” АД СИЦ
ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

ПРЕЗ 2013 ГОД.

Гр. София
24.03.2014 год.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Пи Ар Си” АД СИЦ („Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПК) и други закони 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 учредено на Учредително събрание, провело се на **04 юни 2007 г.**

Дружеството е вписано в Регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от **11 юли 2007 г.**

Дружеството е пререгистрирано на **11 януари 2008 г.** в Търговския регистър (ТР) при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на **01.01.2008 г.** Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).

Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор (КФН) да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от **13 ноември 2007 г.**, поправено с решение 1557 – ДСИЦ от **21 ноември 2007 г.**

Дружеството е вписано като публично дружество в Регистъра за публичните дружества, воден от КФН с решение № 87 - ПД от **16 януари 2008 г.**

ОБЩ ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2013 - 31.12.2013 Г.

1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

През месец **март 2013 г.**, Съветът на директорите изготви и обяви по предвидения в закона ред годишния доклад за дейността на Дружеството. Докладът беше публикуван в електронния регистър на КФН - E-register, както и в Електронния регистър на „Българска фондова борса“ АД ХЗ. Годишният доклад за дейността е оповестен пред обществеността чрез медията за финансова информация - www.investor.bg.

2. Свикване и провеждане на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА)

На **15.05.2013 г.** Съветът на директорите (СД) на Дружеството взе решение за свикване на редовно годишно заседание на Общото събрание на акционерите (РГЗОСА) и насрочи същото за **28.06.2013 г.**

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на **22.05.2013 г.** (номер на вписването 20130522103612) и оповестена пред обществеността по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация www.investor.bg на **18.05.2012 г.**, с което е изпълнено изискването на чл.223, ал.5 от Търговския закон (ТЗ) и чл.115, ал.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПЦК) за наличието на период от 30 (тридесет) дни между датата на обявяване на поканата и датата на провеждането на заседанието.

Поканата за РГЗОСА и материалите по точките от дневния ред бяха представени пред компетентните лица – Комисия за финансов надзор (КФН) и Българска фондова борса – София АД (БФБ) на **18.05.2013 г.** и бяха публикувани на сайта на дружеството www.rgcbg.com, с което са изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗПЦК за представяне пред тези лица на поканата и писмените материали в 30 (тридесет) дневен срок преди датата на заседанието.

РГЗОСА бе свикано при следния дневен ред, съгласно предварително обявената в ТР и оповестената пред обществеността чрез медията за финансова информация www.investor.bg, покана, със следния дневен ред:

1. Приемане на годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.

2. Приемане на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2012 г. и на доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО;

Проект за решение: „ОСА приема доклада на одитора за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2012 г. и приема ГФО на Дружеството за 2012 г.“

Приложени материали: доклад на специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД, с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2012 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2012 г.

3. Освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите (СД) за дейността им през 2012 г.

Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност членовете на СД за дейността им през 2012 г.“

Приложени материали: доклад на специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД, с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2012 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2012 г.

4. Приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2012 г.“

Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2012 г.

5. Вземане на решение относно разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2012 г.“

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

6. Приемане отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012 г.;

Проект за решение: „ОСА приема отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012“

Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет за 2012 г.

7. Избор на одитор за 2013 г.;

Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2013 г. специализирано одиторско предприятие „Одит Виктори Груп“ ООД с ЕИК 201692062 – регистриран одитор с рег. № 151.“

Приложен материал: Доклад на одитния комитет за 2012 г.

8. Вземане на решение за увеличаване капитала на Дружеството;

Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за увеличение на капитал на Дружеството съгласно подробно описаните в протокола от заседание на СД параметри.“

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

9. Изменение възнаграждението на членовете на Съвета на директорите;

Проект за решение: ОСА приема предложението на СД за изменение на възнаграждението на членовете на СД, съгласно подробно описаниите в протокола от заседание на СД параметри.

Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 15.05.2013 г.

10. Приемане на Политика за определяне на възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на дружеството:

Проект за решение: „ОСА приема изготвената от СД политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на Дружеството“.

Приложени материали: Политика на „Пи Ар Си“ АДСИЦ за определяне на възнагражденията на членовете на СД.

11. Изменение на чл.46 от Устава на Дружеството;

Проект за решение: „ОСА изменя чл.46 от устава на Дружеството съгласно предложението на СД.“

Приложени материали: Проект на изменен Устав на Дружеството.

12. Вземане на решение за закупуване на недвижими имоти в гр. София, при реда и условията, описани в мотивирания доклад по чл.114а от ЗППЦК;

Проект за решение: „ОСА взема решение за закупуване на недвижими имоти в гр. София, при реда, условията и параметрите, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а от ЗППЦК“.

Приложени материали: Мотивиран доклад по чл.114а от ЗППЦК; оценка за пазарната стойност на имотите, изготвена от независим лицензиран експерт-оценител.

13. Вземане на решение за сключване на Договор за инвестиционен банков кредит за закупуване на недвижими имоти, съгласно реда и условията, описани в мотивиран доклад на СД;

Проект за решение: ОСА взема решение за сключване на Договор за инвестиционен банков кредит с цел закупуване на недвижими имоти съгласно реда и условията, подробно описани в мотивиран доклад на СД.

Приложени материали: Мотивиран доклад на СД.

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

Проект за решение: ОСА взема решение Дружеството да сключи договори за отдаване под наем на част от новозакупените недвижими имоти със заинтересувани лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Приложени материали: Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК, оценка на пазарната стойност на наема, изготвена от независим лицензиран експерт-оценител.

В изпълнение на задължението си по чл.17, ал.4, т.6 от Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от КФН и за подлежащите на вписване обстоятелства, Дружеството уведоми КФН за представените чрез пълномощници акционери. Заявление по образец, както и екземпляри от всички пълномощни в тази връзка беше подадено в КФН на 01.07.2013 г.

На РГЗОСА бяха представени всички акционери в Дружеството, имащи право на глас на основание чл.115б, ал.1 от ЗППЦК. От пълномощници се представляваха следните акционери:

1. Ема Павлова Бонева - Симеонова, притежаваща 321 904 акции с право на глас;
 2. Алекси Младенов Попов, притежаващ 426 433;
 3. Константин Тодоров Попов, притежаващ 74 269;
- Акционерът Кооперация „Панда”, с ЕИК 000885099, притежаваща 12 000 акции с право на глас се представляваше от законния си представител – Председателя Елка Каменова – Цанкова.

Всички решения по точките от дневния ред, обявени в Поканата за свикване на РГЗОСА, бяха приети с **единодушие** от присъстващите и имащи право на глас по съответните точки от дневния ред.

Акционерът Ема Павлова Бонева – Симеонова гласува „*Въздържал се*” по т.10 – относно приемане на Политика за определяне на възнаграждения на членовете на Съвета на Дружеството и по т.11 – относно приемането на изменение на чл.46 от Устава на Дружеството.

Акционерите взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2012 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2012 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета;
- взеха решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2012 г.
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2012 г.
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2012 г., изразяващ се в печалба, а именно: разпределяне на сума в размер на 90 % от печалбата, формирана по реда на чл.10 от ЗДСИЦ като дивидент за акционерите и заделяне на 10 % от печалбата за попълване на фонд „Резервен”;
- приеха отчета на Одитния комитет за дейността му през 2012 г.;
- избраха одитор на Дружеството за 2013 г. в съответствие с отпразнената препоръка от Одитния комитет;
- взеха решение за увеличение на капитала на Дружеството с 2 051 300 лева, чрез издаване на нови 205 130 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас;
- приеха промяна на възнагражденията на членовете на СД, както следва:
 - √ **максимална** месечна заплата за изпълнителния директор на Дружеството – до 15 минимални работни заплати за страната;
 - √ **максимална** месечна заплата за член на СД – до 10 минимални работни заплати;
 - √ 13-та заплата за членовете на СД – в общ максимален размер за всички членове на СД до 0.5 % от стойността на активите по баланса на Дружеството съгласно одитирания годишен финансов отчет;
 - √ **Овластиха** СД да взема решения за конкретния размер на месечните заплати и на 13-тата заплата в рамките на така определените граници и при спазване на чл.46 от Устава на Дружеството.
- приеха изготвената от СД Политика за определяне възнагражденията на членовете на СД на Дружеството, като от политиката отпаднаха първоначално предложените от СД разпоредби на чл.5 от раздел III и чл. 2 от раздел IV.

- приеха предложението на СД за изменение на Устава на дружеството като чл. 46 придоби следната редакция: чл. 46 (изм. с решение на ОСА на 28.06.2013 г.) „Общото събрание определя годишно възнаграждение на членовете на СД, което не може да надхвърля 0.5 % (нула цяло и пет десети процента) от стойността на активите по баланса на дружеството към края на предходната година за един член”.
- приеха нови условия (нови параметри за цената) по сделки за покупка на недвижими имоти, съгласно изготвения от СД мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 ЗППЦК, а именно:

недвижим имот	пазарна оценка (в лева, без ДДС)
гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 2220 м ²	521 000 (петстотин двадесет и една хиляди) лева
гр. София, бул. Цариградско шосе – сграда нов корпус	2 206 000 (два милиона двеста и шест хиляди) лева
гр. София, бул. Цариградско шосе – земя – 290 м ²	68 000 (шестдесет и осем хиляди) лева

- взеха решение за сключване на договор за инвестиционен банков кредит за закупуване на недвижими имоти, съгласно реда и условията, описани в мотивиран доклад на СД. Основните параметри на инвестиционния банков кредит и респективно обезпечаването на същия са:

1.1. Банка – кредитор - „УниКредит Булбанк“ АД

1.2. Размер на кредита – до 3 350 000.00 лв.

1.3. Срок за погасяване – 47 месеца

1.4. Лихва: до 6 % годишно

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

лица по смисъла на чл.114 ЗППЦК, при реда и условията, подробно описани в мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Част от недвижимите имоти, чието закупуване се гласува на РГЗОСА, към настоящия момент се ползват ти ще продължат да се ползват от досегашния собственик – продавач Кооперация „Панда”, явяваща се заинтересувано лице по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, като за целта ще бъде сключен договор за наем.

Допълнителни въпроси към дневния ред не бяха включени и обсъждани.

След провеждане на РГЗОСА на 28.06.2013 г. всички компетентни органи бяха уведомени за взетите решения, както следва:

Протоколът от редовно ОСА за 2013 г., заедно със списъка на присъстващите акционери и Годишен финансов отчет на Дружеството за 2012 г. бяха публикувани пред КФН (вх.№ РГ-10-05-15529), ЦД (вх. № 02-2013-4740 от 02.07.2013 г.), БФБ (вх.№ 4926 от 02.07.2013 г.) и ГР.

3. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 28.06.2013 г. РГЗОСА на Дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2012 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от 1 436 267.18 лева, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- брутен дивидент на акция в размер на 1.00 лева;
- нетен дивидент на акция в размер на 0.95 лева.

За начална дата на изплащане на дивиденти беше определена датата 16.12.2013 г.

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

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, на 01.07.2013 г. Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ и ЦД за взетото решение.

На 21.12.2013 г. сума в размер на 1 436 267.18 лева беше изплатена като дивидент между акционерите на Дружеството.

4. Увеличение на капитала на Дружеството

На 23 ноември 2012 г. стартира процедурата за увеличаване на капитала на Дружеството, съгласно одобрения от КФН с Решение № 777-Е/21.12.2011 г. проспект. Процедурата приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на 11.01.2013 г.

Новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 101 – Е от 08.02.2013 г. на КФН. Във връзка с горното на 06.03.2013 г. на проведено заседание на Съвета на Директорите на БФБ – София АД бе взето решение за допускане до търговия на Альтернативен пазар, сегмент последваща емисия акции.

В резултат на успешно приключилата процедура капиталът на Дружеството бе увеличен от 13 162 500 лв. на 14 359 090,00 лв., чрез издаване на нови 119 659 броя акции, с номинална стойност 10 лева.

На проведното се на 28.06.2013 г. РГЗОСА на дружеството акционерите взеха решение за увеличение на капитала на дружеството с 2 051 300 лева, чрез издаване на нови 205 130 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас.

На 24.09.2013 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ внесе в Комисията за финансов надзор (КФН) Заявление за потвърждаване на проспект за публично предлагане на акции и приложени документи.

На 08.10.2013 г. „Пи Ар Си“ АДСИЦ получи Уведомление от КФН за отстраняване на непълноги и/или несъответствия на проспекта със ЗППЦК и подзаконовни актове по прилагането му в едномесечен срок от получаване на уведомлението.

В посочения срок предстой да бъде внесен в КФН коригирания проспект за първично предлагане на акции, издадени от „Пи Ар Си“ АДСИЦ.

С Решение № 864 – Е от 15.11.2013 г. КФН одобри проспект за първично предлагане на емисия ценни книжа.

Процедурата по увеличение на капитала на дружеството приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър на 20.12.2013 г. Новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 70 – Е от 16.01.2014 г. на КФН.

5. Придобиване и продажба на недвижими имоти, извършени строежи, ремонти и подобрения в недвижими имоти и друга информация по чл.41 от Наредба № 2

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството не е закупувало нови активи (недвижими имоти).

При спазване разпоредбите на чл.114 от ЗППЦК с решение на Съвета на Директорите на Дружеството бе взето решение за продажбата на един от секоритизирания недвижими имоти: На 15.01.2013 г. бе сключен Договор за покупко – продажба (нотариален акт) на следния недвижим имот: Поземлен имот, с площ от 2 472 кв.м., заедно с построената в този имот Едноетажна промишлена сграда, находящ се в гр. Сливен, по силата на който Дружеството продаде описания имот за сумата от 815 200 лева. Изплащането на продажната цена е договорено с купувача – „ФУРНИТ“ ООД, с ЕИК 131283921 по следния начин:

- 515 200 лв., без ДДС, изплатени преди датата на подписването на нотариалния акт;
- 300 000 лв., без ДДС, ще бъдат изплатени на 20 равни месечни вноски, всяка от по 15 000 лева, дължими до 20 число на всеки календарен месец, считано от месец януари 2013 г.;

За обезпечаване на остатъка от продажната цена в размер на 300 000 лева, без включен данък добавена стойност, който ще се изплаща за период от 20 месеца, в полза на продавача „Пи Ар Си“ АДСИЦ е вписана законна ипотeka върху недвижимия имот.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад купувачът по цитираната сделка стриктно спазва графика на плащане.

Дружеството е извършвало ремонти и подобрения в притежаваните от него недвижими имоти както следва:

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения
1	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2013 г. 1876.88 лв
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	5564.49 лв
3	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	763.53 лв
4	Гр. Пловдив,	18.07.2008 г.	завършен, въведен в	-

	бул. „С. Петербург“ № 48 ТЦ „Аркадия“		експлоатация	
5	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий“ № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-
6	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-
7	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-
8	Гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	17.54 лв
9	Гр. Ловеч, ул. „Гърговска“ № 45 „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	315 лв
	ОБЩО			8537.44 лв.

През отчетния период, предмет на този доклад, Дружеството продължи да експлоатира закупените от него недвижими имоти чрез отдаването им под наем на трети лица.

Всички притежавани от Дружеството недвижими имоти, са отдадени под наем.

Таблицата по-долу съдържа подробна информация за отдадените под наем имоти, собственост на Дружеството

Имот №	Адрес	Отдаден по наем (%)	Наематели
1	Град София ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12	81.17	1. „Юнайтед Стейшънри Груп“ АД 2. „Бисс Адвъртайзинг“ ООД 3. „Спасов и Ко“ ЕООД 4. „Колол България“ ООД 5. „Мания Тийм“ ЕАД 6. „Стендек“ ООД 8. „Мараната Лоджистик“ ООД 10. „Гиров“ ЕООД

2	Град София бул. „Цариградско шосе“ № 139	81.71	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кооперация „Панда“ 2. „И – комерс Бизнес Сълшънс“ ООД 3. „Трез“ ЕООД 4. „Диалог“ ЕООД 5. „Консехо“ ЕООД
3	Град София бул. „Джеймс Баучер“ № 51	100	<ol style="list-style-type: none"> 1. Централна кооперативна банка АД 2. 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	80.72	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. „Ай Офис“ ООД 2. ЗАД „Ай Ен Джи“
6	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики“ № 45	100	1. Кооперация „Панда“
7	КК „Слънчев бряг“	100	
8	Град Варна ТЦ „Ян Палях“	100	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кооперация „Панда“ 1. „Мипо Гранс“ ООД; 2. „Мирела“ ЕООД.
9	Ловеч		1. „Пикадили“ АД – „Пикадили“

	<p>„Ловеч Сити Център“</p>	<p>75.71</p>	<p>2. „Никром Мебел“ АД - „Никром Мебел“ 3. „К енд К Електроникс“ ЕАД – „ТехноМаркет“ 4. „Хенди Тел“ ЕООД – Хенди 5. „Акцент“ ЕООД – „Акцент“ 6. „Ивенти“ ООД – „Iventi“ 7. „Златна Мания“ ЕООД – „Gold-Rush“ 8. „Бестио“ ЕООД- „Coralia“ 9. „Мартимекс 2010“ ЕООД 10. „Панда Ком“ ЕООД – „Wonder world“ 11. „Кенело България“ ЕООД 12. „Теодор“ ЕООД 13. „Фуудтек Индъстри енд Трейдинг“ ООД 14. „БТК“ АД 15. „ПИБ“ АД 16. „Христомир Попов-Ко“ ООД 17. „Стенли Стил БГ“ ООД 18. „ММ Секорити“ ООД 19. „Велга – Г – Дочев“ ЕООД 20. „Спорт Депо“ АД 21. „Ай Ви Би Козметикс“ ЕООД; 22. „Джей – По“ ООД; 23. ЕТ „Гр – Георги Генов“ 24. „Крамър ТЛ“ ООД; 25. „Мел Ем“ ЕООД 26. „Мобилтел“ ЕАД 27. „Мивес Експрес“ ЕООД 28. „Изипей“ ЕАД</p>
--	----------------------------	--------------	--

За отчетния период – календарната 2013 г. Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 146 000 (сто четиридесет и шест хиляди) лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отпадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секоритизираниите активи е 91.03 % (деветдесет и едно цяло и три стотни процента).
2. Относителният дял на неплатените просрочени наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 2.21 % (две цяло и двадесет и една десети процента).

II. ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА.

От значение за дейността на Дружеството са:

- успеваемостта по събирането на наемите;
- задържане на запълняемостта и намиране на нови наематели до пълното запълване на площите на притежаваните недвижими имоти
- световната финансова и икономическа криза и отражението и в България

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 нискорискови по своя характер, съществуват 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)
- Зависимост от наемателите на недвижимите имоти и тяхното финансово състояние
- Задълбочаване на световната икономическа и финансова криза и очакванията за отрицателен икономически разстеж на България
- Повишаване на застрахователните премии
- Забава при придобиването на имоти
- Непокрити от застраховка загуби

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

- Неблагоприятни промени в законодателството

- Кредитен риск
- Валутен риск
- Инфляционен риск

ЛИКВИДНОСТ

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството разполага с равностойността на 46 000 (четиридесет и шест хиляди) лева по разплащателни и 3 000 (три хиляди) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 24 443 000 (двадесет и четири милиона четиристотин четиридесет и три хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 24 401 000 (двадесет и четири милиона четиристотин и една хиляди) лева.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 231 000 (един милион двеста тридесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, текуща част на банков заем и други задължения.

Към **31 декември 2013 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 1 503 000 (един милион петстотин и три хиляди) лева.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2013 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева и е изцяло внесен.

V. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за **2013 г.** е печалба в размер на 1 768 000 (един милион седемстотин шестдесет и осем хиляди) лева, която е формирана в резултат на реализираните приходи от:

- наеми в размер на 1 812 000 (един милион осемстотин и дванадесет хиляди) лева.
- Приход от префактуриране на консумативи 19 000 (деветнадесет хиляди) лева.

- приходи от преценка на инвестиционните имоти 573 000 (петстотин седемдесет и три хиляди) лева.
- Други приходи 108 000 (сто и осем хиляди)

Финансовият резултат на Дружеството за 2013 г., изчислен съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, е печалба в размер 1 078 000 (един милион седемдесет и осем хиляди) лева.

Средно-месечният приход за 2013 г. от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 151 000 (сто петдесет и една хиляди) лева, разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС
Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия“	17 000
Гр. Стара Загора	4 000
Гр. Благоевград	5 000
К.К. Слънчев Бряг	1 000
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	17 000
Гр. София, бул. Цариградско шосе	31 000
Гр. София, ж.к. Дружба	31 000
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	42 000
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 000
ОБЩО	151 000

През 2013 г. Дружеството продължи да се стреми да удовлетворява исканията, отправяни от страна на наемателите за намаляване на месечните наеми, като удължи сроковете на вече договорени отстъпки. През изминалата година приоритет на Дружеството отново беше да запази съществуващите наематели, с които има договорни отношения и да привлече нови.

През отчетния период Дружеството изпитваше затруднения при събиране на вземанията си от наеми. В тази връзка и с цел запазване на наемателите си Дружеството е с нагласа да предоставя допълнителни отстъпки от месечните наемни цени, за да може да осигури необходимата заетост на сградния фонд.

На основание чл.20 от ЗДСИЦ дружеството извърши последваща оценка на всички 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 преценка на инвестиционните имоти, са както следва:

№	Инвестиционен имот	Историческа стойност	Преоценена стойност към 31.12.2013 г.	Разлика от извършена преоценка към 31.12.2013 г.
201 ЗЕМЯ				
1	гр. Пловдив	262000.00	354000	92000
2	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	648000.00	840000	192000
3	гр. Варна	84 400.00	87000	2600
203 СТРАДИ				
4	Страда, гр. Пловдив	2110000.00	3646000	1536000
5	Магазин, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1731000.00	1606000	-125000
6	Магазин, гр. Стара Загора	525000.00	410000	-115000
7	Магазин № 4 К.К.Слънчев бряг	101327.25	42000	-59327.25
8	Магазин № 5 К.К.Слънчев бряг	112473.25	48000	-64473.25
9	Магазин, гр. Благоевград	572600.00	502000	-70600
10	Страда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2587000.00	6060000	3473000
12	Страда, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	1152000.00	3410000	2258000
13	Страда, гр. Ловеч	9600412.00	7110000	-2490412
14	Магазин, гр. Варна	400900.00	286000	-114900
ОБЩО:		19 887 112.50	24401000	-

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2013 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.247 ОТ ТЗ

1. Информация за изплатените вознаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД)

През 2013 г. членовете на СД са получавали вознаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 23 066.07 (двадесет и три хиляди шестдесет и шест цяло и седем стотни) лева общо месечно брутно вознаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 23 066.07 (двадесет и три хиляди шестдесет и шест цяло и седем стотни) лева общо месечно брутно вознаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор – 3 452.61 (три хиляди четиристотин петдесет и две цяло и шестдесет и една стотни) лева общо месечно брутно вознаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;

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 31.12.2012 г.	Бр.акции 31.12.2012 г.	% участие 31.12.2013 г.	Бр.акции 31.12.2013 г.
Алекси Попов	29.07 %	382 693	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.07 %	382 693	29.97% ⁰	491 791

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 31.12.2013 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:

- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член-кооператор – 33.71 % пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие;
- „Франчайз Сълошънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 1313330876 – съдружник - 50 % пряко участие;

- „Панда Ко“ АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт“ ЕООД - 50 % непряко участие;
- Биг Лайън Клуб“ ЕООД (преди „Офис прес“ ЕООД), гр. София, бул. „Братя Бъкстоун“ № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – чрез едноличния собственик на капитала „Дриймс Консулт“ ЕООД - 100 % непряко участие;
- „ДВМ-София“ ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт“ ЕООД - 20 % непряко участие;
- „Ли Ар Ем“ ООД, гр. София, район „Младост“, бул. „Цариградско шосе“ № 139, вх.1, ет.3, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт“ ЕООД - 26 % непряко участие;
- „Транс Ко“ ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 50 % непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД 35 % непряко участие;
- „Уърлдимпекс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда“ – 33.71 % непряко участие;
- „Франчайз Дивелпмънт“ ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 25 % непряко участие;
- „Рива Ком“ ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда“ - 33.71 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, гр. София, р-н „Сердика“, кв. „Банишора“, ул. „Враня“ № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1., ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ 50 % непряко участие;
- „МОЛ Габрово“ ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов“ № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 27.89 % непряко участие;
- „Юнайтед Стейшънъри Груп“ АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко“ АД - 33.5 % непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – 40 % пряко участие, **прекратено** с Решение № 5 от 03 август 2006 г.
- „Билдинг мениджмънт партнерс“ ЕАД (с предишно наименование „Карпати Интернешънъл“ АД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131229037 – непряко участие чрез акционера „Панда Ко“ АД (последователно във времето непрякото участие се равнява на 10.4 %, 20.8 %, 26 %), дяловото участие е окончателно **прекратено** с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Бисс Адвъртайзинг“ ООД (с предишно наименование „Нанолинк“ ЕООД), гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 121890606 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % непряко участие, **прекратено** с Решение № 4 от 10 март 2006 г.
- „Романтик gifts“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131377121 - чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие, **прекратено** с Решение № 2 от 08 март 2006 г.

- „ЕЙТ“ ООД, гр. София, ул. „Триадица“ № 5А, ЕИК 130578598 – чрез съдружника „Дриймс Консулт“ ЕООД - 20 % непряко участие, **прекратено** с вписване 20091229142447 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията;
- „Демарк Габрово“ ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов“ № 10, ЕИК 131298695 – 35 % пряко участие, **прекратено** с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенцията по вписванията.
- „Арис Фърничър Груп“ АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко“ АД - 26 % непряко участие - **прекратено**;
- 4.1.3. Към 31.12.2013 г. има управленско участие в следните юридически лица:
 - Кооперация „Панда“, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
 - „Панда Ко“ АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор;
 - Сдружение „Съюз на българските филателисти“, гр. София, ул. „Граянови врата“ № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
 - Биг Лайън Клуб“ ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстун“ № 86, магазин № 4, ЕИК 131162802 – Управител;
 - „Дриймс Консулт“ ЕООД, гр. София, ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков № 12, ЕИК 131321635 – Управител и едноличен собственик на капитала;
- 4.2. Към 31.12.2013 г., **Алекси Младенов Попов**:
 - 4.2.1. няма участие като неограничено отговорен съдружник
 - 4.2.2. има следните преки и непреки участия, в размер на 25 % и повече от капитала на дружествата:
 - Кооперация „Панда“, гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, ЕИК 000885099 – 33.71 % пряко участие;
 - „Ей Пи Консултинг“ ЕООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % пряко участие
 - „Франчайз Сълоуънс“ ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % пряко участие;
 - „Панда Експерт“ ООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие;
 - „Панда Ко“ АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг“ ЕООД - 50 % непряко участие;
 - „Транс Ко“ ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер“ № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД - 50 % непряко участие;
 - „Ловеч Пропъртис Мениджмънт“ ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков“ № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко“ АД - 35 % непряко участие;
 - „Болкан Пропъртис Мениджмънт“ ЕООД, гр. София, гр. София, р-н „Сердика“, кв. „Банишора“, ул. „Враня“ № 57-59, бл. 1, вх. 1, ет. 1, ап. 1., ЕИК 131316759 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко“ АД 25 % непряко участие;

- „Уърлдимпекс“ ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков“ № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33.71 % непряко участие;
 - „Франчайз Дивелпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % непряко участие;
 - „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, район „Младост”, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % непряко участие.
 - „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 10.42 % непряко участие;
 - „Юнайтед Стешънри Груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601, чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % непряко участие;
 - „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие **прекратено** с вписване 20130109143029 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
 - „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – съдружник – 24.55 % (двадесет и четири цяло и петдесет и пет на сто) пряко участие **прекратено** с вписване 20130704164142 по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията;
 - „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие **прекратено** с вписване от 24.07.2013 г. по партидата на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията.
 - „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % непряко участие - **прекратено**;
- 4.2.3. Към 31.12.2013 г. има управленско участие в следните юридически лица:
- Кооперация „Панда”, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 000885099 – член на Управителния съвет;
 - „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – член на Съвета на директорите;
 - „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
 - Сдружение „Клуб по спортна акробатика и багует”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет;
 - „Юнайтед Стешънри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите;
 - „Франчайз Сълоупънс” ООД, гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3 ап.4, с ЕИК 131330876 – съдружник;
 - „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – Управител.

4.3. Към 31.12.2013 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“**, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 - съдружник - 50 % пряко участие в капитала;
 - **„Попов и партньори кансалтинг“** ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, Вх. Г, ет.4, ап.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 50 % пряко участие в капитала;
 - **„Попов и Партньори“** ООД, гр. София, р-н „Красно село“, ул. „Борово“ № 52, Вх. Г, ет.3, ап.4, с ЕИК 130419941 - съдружник 50 % пряко участие в капитала;
 - **„Попов и партньори акаунтинг“** ЕООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев“ № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, ЕИК 201138045 – непряко участие чрез съдружника „Попов и партньори“ ООД - 50 %;
 - **„Попов и партньори финанс“** ООД, гр. София, бул. „Гоце Делчев“ № 100, блок 22, вход А, ет.5, ап. № 24, с ЕИК 201702802 – чрез съдружника „Попов и партньори“ ООД 50 % непряко участие в капитала;
 - **„Попов и Партньори Интернешънъл“** ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 201744274 - съдружник 50% пряко участие в капитала.
 - **„Саут Вю“** ООД, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх. Г, ет.4, оф.6, с ЕИК 175326461 – съдружник 33 % (тридесет и три на сто) пряко участие в капитала.
- 4.3.3. има управленско участие в следните юридически лица:
- Адвокатско дружество „Попов и партньори“, гр. София, ул. „Борово“ № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175382262 – Председател на Управителния съвет;

5. Договори по чл.240 б от ТЗ

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

6. Планирана стопанска политика

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

През 2013 г. Дружеството няма закупени недвижими имоти.

Очакваните приходи, които Дружеството ще получи през 2014 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 е използвало финансови инструменти, както следва:

Кредит в размер на 2 050 000.00 (два милиона и петдесет хиляди) евро или 4 009 452.00 (четири милиона девет хиляди четиристотин петдесет и два) лева, съгласно Договор за кредит от 25.05.2010 г. с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

VII. 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, ЗПЩК, ЗДСИЦ и наредбите, регламентиращи дейността на дружествата със специална инвестиционна цел и на публичните дружества.

През годините, включително и през 2013 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 2013 г. бе от съществено значение за цялостния процес на управление на Дружеството и положи своя принос в изграждането и развитието на управленската политика през изминалия отчетен период.

Изхождайки от постигнатата ефективност на конкретните инициативи през предходната 2013 г., мерките за изпълнение на програмата запазват насоката си. Основните задачи на „Пи Ар Си, АДСИЦ за 2014 г. в областта на прилагане на принципите за добро корпоративно управление, гарантиращи изпълнението на програмата са свързани с утвърждаване то й и свеждането й до знанието на всички заинтересовани лица, изграждането на механизми за съвременното разкриване на информация съгласно законодателството, поддържане на регистри, съдържащи протоколи от заседанията на СД, както и тези от ОС на акционерите, поддържането на регистър с всички документи подавани в КФН, „Българска фондова борса – София“ АД и Централен депозитар АД с цел улесняване на работния процес, актуализация на вътрешните устройствени актове на Дружеството в съответствие с действащото законодателство на страната и добрата корпоративната практика.

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ НАРЕДБА № 2

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, лицензирано да извършва дейности свързани със секютизация на недвижими имоти /закупуването или изграждането на нови такива/ приходите от дейността на „Пи Ар Си“ АДСИЦ се формира изцяло от продажбата или отдаването под наем на недвижими имоти.

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. Подробна информация за приходите от наеми, които Дружеството е реализирало е изложена по-горе в настоящия Доклад: Раздел V „Оперативни резултати“.

3. Сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството.
Дружеството няма сключени сделки по закупуване на недвижими имоти.

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 отправяни предложения за сключване на други 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 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.
Към 31 декември 2013 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 1 503 000 (един милион петстотин и три хиляди) лева.

Съгласно изискванията на чл.21, ал.2 от 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.

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

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

Увеличението на капиталата беше вписано в Търговския регистър на 20.12.2013 г., а новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 70 – Е от 16.01.2014 г. на КФН.

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

Финансовите ресурси на Дружеството на този етап са достатъчни за покриване на текущите му задължения.

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 2014 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.

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 рисковете.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете 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 2013 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 23 066.07 (двадесет и три хиляди шестдесет и шест цяло и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 23 066.07 (двадесет и три хиляди шестдесет и шест цяло и седем стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор - 3 452.61 (три хиляди четиристотин петдесет и две цяло и шестдесет и една стотни лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2013 г. – декември 2013 г. включително;

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

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

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

Член на СД	% участие 31.12.2013 г.	Бр. акции 31.12.2013 г.
Алекси Попов	29.97 %	491 791
Райчо Райчев	29.97%	491 791
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.

В края на отчетната година, Дружеството предприе процедура по увеличение на капитала, която приключи успешно в края на 2013 г. - началото на 2014 г. С оглед на това, настоящите акционери са придобили нови акции, вследствие на увеличението, което доведе до промяна в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери. Подробности за увеличението на капитала са описани в т.5 на този доклад.

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите:

лице за контакти: **Нели Денчева Димова – Директор за връзки с инвеститорите**
тел. (02) 9427402, факс: (02) 9427525
e-mail: office@prc.bg.com; nellydimova@prc.bg.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 2013 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 16 410 390 лева, разпределен в 1 641 039 акции, който е изцяло внесен.

Структурата на капитала към 31 декември 2013 г. е, както следва:

Вид на акционерите	Брой акционери	Брой акции
Физически лица	6	1 629 039
Юридически лица	1	12 000
ОБЩО	7	1 641 039

Акциите са напълно изплатени.

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

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.

В края на отчетната година, Дружеството предприе процедура по увеличение на капитала.

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.1146 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, КФН 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

Информацията за лицата, които притежават пряко и непряко най-малко 5 % (пет процента) от гласовете в Общото събрание на Дружеството към 31 декември 2013 г. е, както следва:

Акционер	% участие 31.12.2012 г.	Бр.акции 31.12.2012 г.	% участие 31.12.2013 г.	Бр.акции 31.12.2013 г.
Алекси Попов	29.07 % -	382 693	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.07 % -	382 693	29.97%	491 791
Ема Бонева – Симеонова	24.46 % -	321 904	22.42 %	367 890
Тодор Рогачев	11.18 % -	147 199	11.69%	191 825
Константин Попов	5.64 %	74 269	4.52%	74 269

Видно от таблицата, през отчетния период са настъпили промени в притежаваните от акционерите акции в резултат на извършено увеличение на капитала на „Пи Ар Си“ АД СИЦ.

С оглед на посоченото гласовете, които акционера Константин Попов може да упражнява в Общото събрание на публичното дружество паднаха под 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на същото, а именно до 4.52 %, като за това обстоятелство бяха уведомени Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Бурса“ АД и обществеността.

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 наличие, 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.

5. Служители и членове на СД като акционери

Дружеството няма специална система за контрол при упражняването на глас в случаите, когато служителите 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 31.12.2013 г.	Бр. акции 31.12.2013 г.
Алекси Попов	29.97%	491 791
Райчо Райчев	29.97%	491 791
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.

По отношение на вписаните залози и блокиране на част от акциите на акционерите подробна информация е посочена по – горе в т. 4. През 2013г. не са извършвани сделки с акции от страна на членовете на СД на Дружеството.

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 определените сделки със заинтересувани лица според чл.114 от ЗППЦК.

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.

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 компетентция 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 вещи 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
 - банков 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
 - банков 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 заверен 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

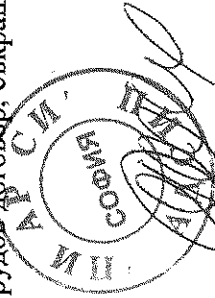
За дружествата със специална инвестиционна цел законът забранява обратното изкупуване на акции.

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 Пургов – член на СД

Галин Попов – член на СД