

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**  
**НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**  
**НА „Пи Ар Си“ АД СИЦ**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**  
**ПРЕЗ 2012 ГОД.**

Гр. София  
15.02.2013 год.  
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Пи Ар Си“ АДСИЦ („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 (ЗПНК) и други законови 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 2008011111643).

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 01.01.2012 - 31.12.2012 г.

#### 1. Годишен доклад за дейността на Дружеството

**През месец март 2012 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](http://www.investor.bg).

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

На **09.05.2012 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 **29.06.2012 г.**

Поканата за РГЗОСА беше обявена в ТР на 18.05.2012 г. (номер на вписването 20120518155257) и оповестена пред обществеността по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 чрез медията за финансова информация [www.investor.bg](http://www.investor.bg) на 28.05.2012 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 (ЗПЩК) 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 28.05.2012 г. и бяха публикувани на сайта на дружеството [www.rgzbv.com](http://www.rgzbv.com), с което са изпълнени изискванията на чл.115, ал.5 от ЗПЩК 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:

1. Одобряване на годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.

Проект за решение: „ОСА приема годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.“

Приложени материали: Годишен доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.

2. Одобряване на годишния финансов отчет (ГФО) на Дружеството за 2011 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 2011 г. и приема ГФО на Дружеството за 2011 г.“

Приложени материали: доклад на „Одитконсулт - 99“ ООД, представявано от Георги Търпов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2011 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2011 г.

3. Представяне отчета на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2011 г.;  
Проект за решение: „ОСА приема отчета на ДВИ за дейността му през 2011”  
Приложени материали: Отчет за дейността на ДВИ за 2011 г.
4. Освобождаване от отговорност на членовете на СД за дейността им през 2011 г.  
Проект за решение: „ОСА освобождава от отговорност за дейността им през 2011 г. всички членове на СД”.  
Приложени материали: Доклад на „Одитконсулт - 99” ООД, представявано от Георги Търнов Хаджийски – регистриран одитор под № 0244/94 за извършената от него проверка на ГФО на Дружеството за 2011 г. и одитиран ГФО на Дружеството за 2011 г.
5. Вземане на решение относно разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2011 г.;  
Проект за решение: „ОСА приема предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2011 г., 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”  
Приложени материали: Протокол от заседание на СД от 09.05.2012 г.
6. Предложение за избор на одитор за 2012 г.;  
Проект за решение: „ОСА избира за одитор на Дружеството за 2012 г. специализирано одиторско предприятие „ОДИТ ВИКТОРИЯ ГРУП” ООД, представявано от Илиана Рашкова Порожанова – регистриран одитор под № 640 в ИДЕС.”
7. Представяне на отчета на одитния комитет за дейността му през 2011 г.;  
Проект за решение: „ОСА приема отчета на Одитния комитет за дейността му през 2011”  
Приложени материали: Отчет за дейността на Одитния комитет за 2011 г.
8. Разни;

Акционерът Ема Павлова Бонева - Симеонова беше представена на Общото събрание чрез пълномощника си Станислава Антонова Куюмджиева. 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 Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства, Дружеството уведоми КФН за представените чрез пълномощници акционери. Заявление по образец в тази връзка беше подадено в КФН на 02.07.2012 г.

РГЗОСА се проведе на **29.06.2012 г.** На заседанието беше представен **100 %** от капитала на Дружеството.

Всички решения по точките от предвидения дневен 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.

Акционерите взеха следните решения:

- приеха годишния доклад на СД за дейността на Дружеството през 2011 г.;
- приеха годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета. ГФО на Дружеството за 2011 г. и одиторския доклад за извършената проверка на отчета бяха обявени в Търговския регистър на 05.07.2012 г.;
- приеха отчета на Директора връзки с инвеститорите (ДВИ) за дейността му през 2011 г.
- взеха решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2011 г.
- приеха предложението на СД за разпределяне на финансовия резултат, формиран от дейността на Дружеството през 2011 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“;
- избраха одитор на Дружеството за 2012 г.

### 3. Изплащане на дивиденди

На проведеното на 29.06.2012 г. РГЗОСА на дружеството беше взето решение за разпределяне на 90 % от печалбата от дейността на дружеството през 2011 г., формирана съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, а именно сумата от **980 911.59 (деветстотин и осемдесет хиляди деветстотин и единадесет цяло и петдесет и девет стотни) лева**, като дивидент между акционерите на Дружеството, както следва:

- **брутен дивидент** на акция в размер на **0.745 лева**
- **нетен дивидент** на акция в размер на **0.708 лева**

За начална дата на изплащане на дивиденди беше определена датата **27.12.2012 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, т.е. към дата **13.07.2012** г.

При спазване на изискванията на чл.115в, ал.2 от ЗППЦК, Дружеството уведоми компетентните органи – КФН, БФБ, ЦД на 02.07.2012 г.

#### **4. Увеличение на капитала на Дружеството**

На свое заседание от 26.10.2011 г. Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ взе решение за увеличаване на капитал на дружеството с 1 504 280, 000 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и петдесет) лева, така, че същият да стане в общ размер на 14 666 780.00 (четиринадесет милиона шестстотин шестдесет и шест хиляди седемстотин и осемдесет), чрез издаването на нови 150 428 (сто и петдесет хиляди четиристотин двадесет и осем) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция.

На свое заседание от 28.11.2011 г., Съветът на директорите на „Пи Ар Си“ АДСИЦ взе решение за изменение размера на увеличението на капитала на дружеството, за което е взето решение на 26.10.2011 г. СД реши капиталът да бъде увеличен с 1 196 590,00 (един милион сто деветдесет и шест хиляди петстотин и деветдесет) лева, вместо с 1 504 280.00 (един милион петстотин и четири хиляди двеста и осемдесет) лева, какъвто размер бе предвиден в решение на Съвета на директорите от 26.10.2011 г, така, че същият да стане в общ размер на 14 359 090,00 (четиринадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева, чрез издаването на нови 119 659 (сто и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална и емисионна стойност 10 (десет) лева всяка една акция, като съотношение между издаваните „права“ и една нова акция е: право/акция - 11/1 (единадесет към една).

С решение № 777 – Е/21.12.2011 г. КФН потвърди изготвения проспект.

На 15.11.2012 г. вестник „Капитал Дейли“ публикува съобщение за публичното предлагане на ценни книжа, а на 23.11.2012 г. същото бе публикувано и в Държавен вестник.

На 27.11.2012 г. в ЦД е регистрирана емисия права в размер на 1 316 250 броя. Всички издадени права са упражнени и в тази връзка не е проведен аукцион по реда на чл.112б, ал. 7 от ЗППЦК.

Увеличението на капитала на „Пи Ар Си“ АДСИЦ от 13 162 500 лв на 14 359 090 лв. приключи след отчетния период /в началото на 2013 г./ и бе вписано по надлежния ред в ТР, ЦД и 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), както и не е извършвало разпореждане с вече придобити активи. В края на годината започнаха преговори за прехвърлянето на собствеността на имота на Дружеството, находящ се в град Сливен, като преговорите бяха окончателно финализирани и имотът беше продаден след изтичане на отчетния период – в средата на месец януари 2013 г.

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

№	имот	период на придобиване	вид на придобиване	ремонт и подобрения 2012 г.
1	Гр. Сливен кв. „Промислена зона”	30.04.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1020.64 лв
2	Гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1527.09 лв
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (стар корпус)	15.08.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2980.96 лв
4	Гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51	23.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2260.00 лв
5	Гр. Пловдив, бул. „С. Петербург” № 48 ТЦ „Аркадия”	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	
6	Гр. Благоевград, бул. „Кирил и Методий” № 5	24.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	2060.62 лв
7	Гр. Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	18.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	96.69 лв

8	Курортен комплекс Слънчев бряг – запад	25.07.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	-
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах“ № 10 ТЦ „Ян Палах“	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 45 „Ловеч Сити Център“ (бивш ГУМ)	19.12.2008 г.	завършен, въведен в експлоатация	1 949.75 лв
	<b>ОБЩО</b>			<b>11 895.75 лв.</b>

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 Сливен кв. „Промислена зона“	96.21	1. Арис Фърничър Груп АД
2	Град София ж.к. „Дружба 1“, ул. „Илия Бешков“ № 12	86.66	1. „Юнайтед Стейшънри груп“ АД 2. Бис Адвъртайзинг ООД 3. Колоп България ООД 4. Спасов и Ко ЕООД 5. Мания Тийм ЕАД 6. Космо Мобайл 7. Стендек ООД 8. Мараната Лоджистик ООД 9. Билд 06 ЕООД



				<p>10. Скорпио Дизайн ЕООД</p> <p>11. Саха Трейдинг ООД</p> <p>12. ЦКБ ЕАД</p> <p>13. Гиров ЕООД</p>
3	Град София бул. „Цариградско шосе” № 139	82.51	<p>1. Кооперация Панда</p> <p>2. Трез ЕООД</p> <p>3. Сикс Фингърс ЕООД</p> <p>4. Офис 1 Суперстор ЕООД</p> <p>5. Диалог ЕООД</p>	
4	Град София бул. „Джеймс Баучер” № 51	100	<p>1. Кооперация Панда</p> <p>2. ЦКБ ЕАД</p>	
5	Град Пловдив бул. „Санкт Петербург” № 48	80.55	<p>1. Цетодела – Г ООД</p> <p>2. Кооперация Панда</p> <p>3. ЦКБ ЕАД</p> <p>4. Орак Инженеринг ЕООД</p> <p>5. Маркари – България ООД</p> <p>6. Диалог ЕООД</p> <p>7. Диуеър ЕООД</p> <p>8. Дизма – Иванов С-ие СД</p> <p>9. ЕТ Санди – Александър Григоров</p> <p>10. ЕТ Геоматикс ЕООД</p> <p>11. Бикови ООД</p> <p>12. Ер Те Консулт ООД</p> <p>13. Загорка АД</p>	
6	Град Благоевград бул. „Св.Св Кирил и Методий” № 5	100	<p>1. Ай Офис ООД</p> <p>2. ЗАД Ай Енд Джи</p>	
7	Град Стара Загора бул. „Цар Симеон Велики” № 45	100	<p>1. Кооперация Панда</p>	

8	КК „Слънчев бряг”	100	1. Темпо Трейд
9	Град Варна ТЦ „Ян Палях”	89.21	1. Мипо Транс ЕООД 2. Мирела ЕООД
10	Ловеч „Ловеч Сити Център”	84.38	1. Пикадили АД 2. Ивенти ООД 3. Велга – Г Дочев ЕООД 4. Акцент ЕООД 5. Стенли Стил БГ ООД 6. Арт 93 ООД 7. Златна Мания ЕООД 8. Маргимекс 2010 ЕООД 9. Мивес – Експрес ЕООД 10. Хенди Тел ЕООД 11. Близу Медия енд Броудбенд ЕАД 12. Мобилтел ЕАД 13. Вестио ЕООД 14. КенVELO България ЕООД 15. Теодор ЕООД 16. К енд К Електроникс ЕАД 17. Брейв Гайс ООД 18. Спорт дело АД 19. Никром Мебел АД 20. Панда Ком ЕООД 21. Буктрейдинг КА ЕООД 22. Сутарленд ЕООД 23. ПИП АД 24. БТК АД 25. Вендинг Сълюшънс България ООД 26. Хрисимир Попов – Ко ООД 27. Ай Ви Би Козметикс ЕООД

			28. ММ Секорити ООД 29. Изипей АД
--	--	--	--------------------------------------

За отчетния период – календарната 2012 г. Дружеството има неплатени вземания от наеми на стойност 117 000 (сто и седемнадесет хиляди) лева.

В обобщение:

1. Относителният дял на активите, отпадени за ползване срещу заплащане (при условията на договор за наем), спрямо общия размер на секоритизираните активи е 91.95 % (деветдесет и един цяло и деветдесет и пет стотни процента).
2. Относителният дял на неплатените просрочени с над 15 дни наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството договори за наеми е 16.24 % (шестнадесет цяло и двадесет и четири стотни процента).

### 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 ниско-рискови 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 финансовата 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
- Инфлационен риск

### ЛИКВИДНОСТ

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството разполага с равностойността на 10 000 (десет хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 1000 (хиляда) лева в брой на каса.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството притежава нетекущи активи на обща балансова стойност 24 659 000 (двадесет и четири милиона шестстотин петдесет и девет хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 24 618 000 (двадесет и четири хиляди шестстотин и осемнадесет хиляди) лева.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 884 000 (три милиона осемстотин осемдесет и четири хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, текущата част на заема и други задължения.

Към **31 декември 2012 г.** Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 421 000 (два милиона четиристотин двадесет и една хиляди) лева.

### КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към **31 декември 2012 г.** капиталът на Дружеството е в размер на 13 162 500 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева и е изцяло внесен.

С оглед одобрения Проспект за увеличение на капитала, в края на годината Дружеството започна процедура по увеличението на капитала, която приключи успешно в началото на януари 2013 г. – след отчетния период.

### ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

Финансовият резултат на Дружеството за **2012 г.** е печалба в размер на **1 134 000**(един милион сто тридесет и четири хиляди) лева, която е формирана в резултат на неразпределена печалба от минали години в размер на **27 000** (двадесет и седем хиляди) лева и на реализираните приходи от:

- наеми в размер на **2 334 000**(два милиона триста тридесет и четири) лева.
- приходи от преценка на инвестиционните имоти **33 000**(тредесет и три хиляди) лева.
- лихви от банкови депозити в размер на **123 000** (сто двадесет и три хиляди) лева.

Финансовият резултат на Дружеството за 2012 г., изчислен съгласно изискванията на чл.10 от ЗДСИЦ, е печалба в размер **1 596 000** (един милион петстотин деветдесет и шест хиляди) лева.

Средно-месечният приход за 2012 г. от отдаваните под наем недвижими имоти е в размер на 195 000 (сто деветдесет и пет хиляди) лева, разпределен по обекти е както следва:

ОБЕКТ	ОБЩ НАЕМ ЛВ./МЕСЕЦ без ДДС

Гр. Пловдив, ТЦ „Аркадия”	18 000
Гр. Стара Загора	4 000
Гр. Благоевград	5 000
К.К. Слънчев Бряг	1000
Гр. София, кв. Лозенец, бул. Дж. Баучер	17 000
Гр. София, бул. Цариградско шосе	32 000
Гр. София, ж.к. Дружба	32 000
Гр. Ловеч, Ловеч Сити Център	79 000
Гр. Варна, ТЦ „Ян Палах	3 000
Гр. Сливен	4 000
<b>ОБЩО</b>	<b>195 000</b>

През 2012 г. Дружеството продължи да се стреми да удовлетвори исканията от страна на наемателите за намаляване на месечните наеми, като удължи сроковете на вече договорени отстъпки. През изминалата година преоритет на Дружеството ни беше да запази съществуващите наематели, с които има договорни отношения и да привлече нови, като в резултат от това се отладоха някои от свободните площи. Тази политика доведе до увеличаване на месечните приходи от наем, като в сравнение с 2011 г. приходите се повишиха с 4.6 %.

В продължаващата икономическа криза в страната, Дружеството изпитва сериозни затруднения при събиране на вземанията от наем. В тази връзка и с цел запазване на наемателите, Дружеството ни има нагласата да предоставя допълнителни отстъпки от месечните наемни цени, за да може да си осигури нужната 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 преоценка на инвестиционните имоти, са както следва:

№	инвестиционен имот	историческа стойност	преоценена стойност към 31.12.2012 г.	разлика от извършена преоценка към 31.12.2012 г.
<b>201 ЗЕМЯ</b>				
1	гр. Сливен	99890.98	70 200	-29 690.98
2	гр. Пловдив	262000.00	354 000	92 000
3	гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	648000.00	840 000	192 000
4	гр. Варна	84 400	87 000	2 600
<b>203 СГРАДИ</b>				
4	Сграда, гр. Сливен	216529.32	745 000	528 470.68
5	Сграда, гр. Пловдив	2110000.00	3 646 000	1 536 000
6	Магазин, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1731000.00	1 563 000	-168 000
7	Магазин, гр. Стара Загора	525000.00	410 000	-115 000
8	Магазин № 4 К.К.Слънчев бряг	101327.25	42 000	-59 327.25
9	Магазин № 5 К.К.Слънчев бряг	112473.25	48 000	-64 473.25
10	Магазин, гр. Благоевград	572600.00	481 000	-91 600
11	Сграда, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	2587000.00	6 055 000	3 468 000
12	Сграда, гр. София, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12	1152000.00	3 250 000	2 098 000
13	Сграда, гр. Ловеч	9600412.00	6 741 000	-2 859 412
14	Магазин, гр. Варна	400900.00	286 000	-114 900
<b>ОБЩО:</b>		<b>20203532.80</b>	<b>24 618 200</b>	<b>4 414 667.20</b>

Няма важни събития, настъпили след 31 декември 2012 г., които биха могли да имат негативен ефект върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството.

## ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.247 ОТ ТЗ

### **1. Информация за изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (СД)**

През 2012 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор –3 079.35 (три хиляди седемдесет и девет цяло и тридесет и пет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов –член на Съвета на директорите директор – 3 077.89 (три хиляди седемдесет и седем цяло и осемдесет и девет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г. включително;
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор – 3 077.89(три хиляди седемдесет и седем цяло и осемдесет и девет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 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 31.12.2011 г.	Бр.акции 31.12.2012 г.	% участие 31.12.2012 г.	Бр.акции 31.12.2012 г.
Алекси Попов	29.07 %	382 693	29.07 %	382 693
Райчо Райчев	29.07 %	382 693	29.07 %	382 693

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 31.12.2012 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 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) пряко участие;
- „Дриймс Консулт” ЕООД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131321635 - едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие;
- „Франчайз Сълюшънс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф. 6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие;
- „Панда Ко” АД, София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Дриймс Консулт” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) 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 % (сто на сто) непряко участие;
- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие;
- „ДВМ-София” ООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131193460 – чрез съдружника „Дриймс Консулт” ЕООД - 20 % (двадесет на сто) непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ет.4, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) 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 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие;

- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. Борово № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
  - „Юнайтед Стешънъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, 175398601, чрез акционера „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие;
  - „Франчайз Дивелпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие;
  - „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие;
  - „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
  - „Рива Ком” ЕООД, гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, ЕИК 131394430 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” - 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие.
- 4.1.3. Към 31.12.2012 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. „Траянови врата” № 7, рег. по ф.д. № 3223/1993 год., СГС, БУЛСТАТ 000703225 – член на Управителния съвет
  - Биг Лайън Клуб” ЕООД, гр. София, бул. „Братя Бъкстоун” № 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 31.12.2012 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 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) пряко участие;

- „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, рег. ЕИК 175270765 – едноличен собственик на капитала - 100 % (сто на сто) пряко участие;
- „Франчайз Сълоъшнс” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 131330876 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие;
- „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – съдружник - 35 % (тридесет и пет на сто) пряко участие;
- „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;
- „Панда Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131298528 - съдружник - 47 % (четиридесет и седем на сто) пряко участие;
- „Панда Ко” АД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131195738 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Транс Ко” ЕООД, гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51, ЕИК 131230324 – чрез едноличния собственик на капитала „Панда Ко” АД - 50 % (петдесет на сто) непряко участие;
- „Ловеч Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. Ловеч, пл. „Тодор Кирков” № 36, ЕИК 110545982 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
- „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, оф.4, ЕИК 131316759 – чрез съдружника „Панда Ко” АД - 35 % (тридесет и пет на сто) непряко участие;
- „Уърлдимпекс” ЕООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131571521 – чрез едноличния собственик на капитала кооперация „Панда” – 33.71 % (тридесет и три цяло и седемдесет и едно на сто) непряко участие;
- „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 – чрез акционера „Ей Пи Консултинг” - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие;
- „Юнайтед Стельньъри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 33.5 % (тридесет и три цяло и пет десети на сто) непряко участие;
- „Франчайз Дивелпмънт” ООД, гр. София, ул. „Стефан Караджа” № 2, ЕИК 131273261 - чрез съдружника „Панда Ко” АД - 25 % (двадесет и пет на сто) непряко участие;
- „Арис Фърничър Груп” АД, гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139, ЕИК 175300347 – чрез акционера „Панда Ко” АД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие;

- „Пи Ар Ем” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175326256 – чрез съдружника „Ей Пи Консултинг” ЕООД - 26 % (двадесет и шест на сто) непряко участие;
  - „МОЛ Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 40, ЕИК 175272403 – чрез съдружника „Болкан Пропъртис Мениджмънт” ООД - 28 % (двадесет и осем на сто) непряко участие;
- 4.2.3. Към 31.12.2012 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;
  - „Демарк Габрово” ООД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 131298695 – Управител;
  - „Ей Пи Консултинг” ЕООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.3, ЕИК 175270765 – Управител и едноличен собственик на капитала;
  - „Офис Експерт” ООД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 131342768 – Управител;
  - Сдружение „Клуб по спортна акробатика и багут”, гр. Габрово, ул. „Емануил Манолов” № 30, ф.д. № 2948/1991 г., ГОС, БУЛСТАТ 107033694 – член на Управителния съвет;
  - „Билбест” АД, гр. Габрово, бул. „Априлов” № 10, ЕИК 200300291 - член на Съвета на директорите;
  - „Юнайтед Стешънри груп” АД, гр. София, ж.к. Дружба 1, ул. „Илия Бешков” № 12, ЕИК 175398601 - член на Съвета на директорите;
  - „Франчайз Сълюшънс” 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 31.12.2012 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 % (петдесет на сто) пряко участие в капитала;
  - „Попов и партньори кансалтинг” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.6, ЕИК 175060813 – съдружник - 50 % (петдесет на сто) пряко участие в капитала;

- „Попов и Партньори” ООД, гр. София, р-н „Красно село”, ул. „Борово” № 52, Вх. Г, ет.4, ап.6., с ЕИК 130419941 – съдружник 50 % (петдесет на сто) 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 % (петдесет на сто);
- „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 % (петдесет на сто) непряко участие в капитала;
- „Попов и Партньори Ингърнешънъл” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.б, с ЕИК 201744274 – съдружник 50% (петдесет на сто) пряко участие в капитала.
- „Саут Вю” ООД, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх. Г, ет.4, оф.б, с ЕИК 175326461 – съдружник 33% (тридесет и три на сто) пряко участие в капитала.
- Адвокатско дружество „Попов и партньори”, гр. София, ул. „Борово” № 52, вх.Г, оф.б, ЕИК 175382262 – Управител

4.3.3. има управленско участие в следните юридически лица:

#### **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 2012 г. Дружеството няма закупени недвижими имоти.

Очакваните приходи, които Дружеството ще получи през 2012 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.

## 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, ЗППЦ, ЗДСИЦ и наредбите, регламентиращи дейността на дружествата със специална инвестиционна цел и на публичните дружества.

През годините, включително и през 2012 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 2012 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 2012 г., мерките за изпълнение на програмата запазват насоката си. Основните задачи на „Пи Ар Си, АДСИЦ за 2013 г. в областта на прилагане на принципите за добро корпоративно управление, гарантиращи изпълнението на програмата са свързани с утвърждаването ѝ и свеждането ѝ до знанието на всички заинтересовани лица, изграждането на механизми за съвременното разкриване на информация съгласно законодателството, поддържане на регистри, съдържачи 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.

**ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО**  
**ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ НАРЕДБА № 2**

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

Каго 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“ АД СИЦ 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 2012 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 421 000 (два милиона четиристотин двадесет и една 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.**

През отчетния период не е налице извършена нова емисия от ценни книжа.



**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 2013 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 съдържа 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 2012 г. членовете на СД са получавали възнаграждение в следните размери:

1. Райчо Георгиев Райчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – 3 079.35 (три хиляди седемдесет и девет цяло и тридесет и пет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г. включително;
2. Алекси Младенов Попов – член на Съвета на директорите директор – 3 077.89 (три хиляди седемдесет и седем цяло и осемдесет и девет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г. включително;
3. Галин Илиев Попов – член на Съвета на директорите директор – 3 077.89 (три хиляди седемдесет и седем цяло и осемдесет и девет стотни) лева общо месечно брутно възнаграждение за периода януари 2012 г. – декември 2012 г. включително; .

Политиката на Дружеството не предвижда предоставянето на особени права, свързани с пенсионното осигуряване на членовете на Съвета на директорите или свързани с компенсация 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 – СД, е както следва:

Член на СД	% участие 31.12.2012 г.	Бр. акции 31.12.2012 г.
Алекси Попов	29.07 %	382 693
Райчо Райчев	29.07%	382 693
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 през първата половина на януари 2013 г., т.е. след отчетния период. 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 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. 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@prcbg.com](mailto:office@prcbg.com); [nellydimova@prcbg.com](mailto: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 2012 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 13 162 500 лева, разпределен в 1 316 250 акции, който е изцяло внесен.

Структурата на капитала към 31 декември 2012 г. е, както следва:

<b>Вид на акционерите</b>	<b>Брой акционери</b>	<b>Брой акции</b>
Физически лица	6	1 316 250
<b>ОБЩО</b>	<b>6</b>	<b>1 316 250</b>

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.

Подробности за увеличението на капитала са описани в т.5 на този доклад.

### **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, 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 2012 г. е, както следва:

Акционер	% участие 31.12.2011 г.	Бр.акции 31.12.2011 г.	% участие 31.12.2012 г.	Бр.акции 31.12.2012 г.
Алекси Попов	29.07 % -	382 693	29.07 % -	382 693
Райчо Райчев	29.07 % -	382 693	29.07 % -	382 693
Ема Бонева – Симеонова	24.46 % -	321 904	24.46 % -	321 904
Тодор Рогачев	11.18 %-	147 199	11.18 %-	147 199
Константин Попов	5.64 %	74 269	5.64 %	74 269

#### 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 31.12.2012 г.	Бр. акции 31.12.2012 г.
Алекси Попов	29.07 % -	382 693
Райчо Райчев	29.07 % -	382 693
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 2012 г. 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 определени 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 преизбрани 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 взима 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 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

- 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

- 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 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 Попов – член на СД

Галин Попов – член на СД



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