

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

9 930 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	1.00	9 930 000.00
Номинална стойност	1.00	9 930 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0018	18 012.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	0.9982	9 911 988.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance[®]

Резюмето съдържа информация от Проспекта, разделена в подразделения, наречени „Елементи“. Тези Елементи са номерирани от А.1 до Д.7 в съответните Раздели от А до Д.

Това Резюме съдържа всички Елементи, които се изисква да бъдат включени в резюме за този вид ценни книжа и този вид емитент. Някои Елементи не се изисква да бъдат включени, поради което има пропуски в последователността на номерирането на Елементите. Въпреки, че може да се изисква един Елемент да бъде включен в Резюмето, поради вида на ценните книжа и емитента, е възможно да няма съответна информация за този Елемент. В този случай, Елементът се посочва в резюмето с отбелязването „Не се прилага“.

Това Резюме, заедно с Регистрационния документ и Документа за ценните книжа, представляват Проспект, изготвен като отделни документи в съответствие с чл. 82, ал. 3 от ЗППЦК, съдържащ изискуемата съгласно българското законодателство информация, разделена в посочените три документа.

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и Документ за ценните книжа (акции) с решение № 1144-Е от 12.12.2012 г., което не означава, че КФН одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

10 Октомври 2012 година

Членовете на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон/Факс:	+ 359 52 603 830
Електронна поща:	office@superborovetz.com
Лице за контакт:	Христина Ташева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
Адрес:	гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон/Факс:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Веселин Морев – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Profit.bg (www.profit.bg), както и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД (www.real-finance.net).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, описани по-долу в настоящото Резюме.

Използвани съкращения:

КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса – София” АД
ЦД – „Централен депозитар” АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ИП – Инвестиционен посредник
ОСА – Общо събрание на акционерите
СД – Съвет на директорите

Раздел А – Въведение и предупреждения**А.1 Въведение и предупреждения.**

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разностите във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Раздел Б – Емитент и всеки гарант**Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента.**

Наименованието на Дружеството е „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2.

Б.3 Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари.

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 779 – ДСИЦ от 18.09.2006 г., издаден от КФН.

Основен фактор, оказал сериозно влияние върху дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е обявената с Решение на Варненски окръжен съд от 12.05.2010 г. неплатежоспособност на Дружеството с начална дата 21.02.2008 г., на основание чл. 630, ал. 1. т. 1 от ТЗ и откриването на производство по несъстоятелност. В периода, през който спрямо „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има открито производство по несъстоятелност, Дружеството не е осъществявало нормална търговска дейност. На 04.07.2012 г. с Решение № 1143 на Варненски окръжен съд се прекратява производството по несъстоятелност на Дружеството на основание чл. 740, ал. 2 от ТЗ. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.

Основният пазар на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Б.4а Актуални тенденции в отрасъла.

От края на последната финансова година до датата на изготвяне на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. В икономически план, в краткосрочен и средносрочен аспект, рискът от продължаване на финансовата криза и последиците от нея е главното предизвикателство. Влиянието може да бъде детайлизирано така:

- отражението на глобалната криза за българската икономика се прояви в

няколко основни направления: повиши се цената на финансовия ресурс (вътрешен и международен); ограничи се икономическата активност на стопанските субекти, поради свитото вътрешно потребление и ограничения експортен потенциал; наблюдава се продължителен значителен спад на родните борсови индекси, след няколко години на бурен растеж;

- основният „външен” риск пред развитието на българската икономика в следващите 1-2 години се съдържа в евентуалното разширяване на дълговите проблеми и в други страни от Евронзоната и проявяване на вторични ефекти на кризата върху европейските икономики като трайно забавяне на растежа и инвестициите;

- кризата засегна в различна степен всички сектори на икономиката, но най-голям спад претърпяха секторите, които отбелязаха най-динамично развитие в последните години - финансовия сектор, строителството, недвижимите имоти.

С излизането на глобалната икономика от рецесия нарастват перспективите и пред българския бизнес. Очакванията за 2012 година са в най-добрия случай за запазване на нивата от 2011 година поради продължаващата висока степен на несигурност в глобалните парични потоци, ограниченият интерес от чуждестранни купувачи (изключвайки руския пазар) и слабостта на вътрешното търсене.

Пазар на жилищни имоти – след бурния растеж на жилищния пазар в България до 2008 година се отчете значителен спад, като кумулативното изменение на цените през 2009 и 2010 година в някои райони надминава 50 на сто. През 2011 година се забелязва частично, но неравномерно възстановяване както на търсенето, така и на цените¹. Сегментацията и диференциация на жилищните имоти на основата на рационални аргументи стават все по-очевидни – жилищата с нефункционални разпределения и не дотам качествено строителство, както и такива, около които липсва необходимата инфраструктура, в момента на практика са непродаваеми. Локацията и атрактивността на имотите, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, е от съществено значение за ограничаване на негативните влияния от спадовете на пазара и същевременно предоставят потенциал за доходност при възстановяването на пазара.

Пазар на офис площи – усвояването на офис площи не се изменя през 2011 спрямо 2010 година, а наемните нива продължават да отбелязват слабо понижение, дължащо се на вялото търсене и все още несигурната икономическа обстановка, подтикваща бизнеса към по-консервативно поведение. Завършването на редица нови офис сгради се очаква да доведе до допълнително насищане на предлагането, което при липсата на реален растеж на търсенето, ще доведе до нарастване на свободните площи и ще продължи да оказва негативен натиск върху наемните нива на пазара.

Пазар на търговски площи – След реализирания бум на откриване на нови търговски площи (функциониращи търговски центрове и паркове с над 5 хил. кв. м. отдаваема площ), през 2011 година обемът им остана непроменен от общо над 700 хил. кв. м. Пазарът остава изключително динамичен главно поради натиска от пониженото търсене и ограничения брой потенциални клиенти, което води до предлагане на разнообразни стимули, ограничаващи рентабилността на отдаваните обекти. Наемните нива продължават да бележат слабо понижение, въпреки тенденцията на забавяне на този спад, главно поради по-силната конкуренция от стари и новонавлизащи търговски центрове и навлизането на по-големи търговци за сметка на наемателите на по-малки, но по-скъпи площи.

Основните фактори, които създават несигурност и биха имали значителен ефект върху перспективите на Дружеството са измененията на цените на недвижимите имоти, на наемните нива и продължаващия спад в търсенето на жилищни, офис и търговски площи под наем.

Б.5 Кратко описание на

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е част от икономическата група на „Финанс Консултинг” АД. Към датата на настоящия Проспект, „Финанс

¹ http://raidom.bg/Market_Index/2011_Real-Estate-Market.pdf

групата и позицията на Емитента в нея.

Консултинг” АД притежава пряко и чрез свързани лица 66.56 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. „Финанс Консултинг” АД е едноличен собственик на „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, което от своя страна притежава 100 % от капитала на „Контрол и Инженеринг” ЕАД. По този начин, чрез своето дъщерно дружество, „Финанс Консултинг” АД притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на „Контрол и Инженеринг” ЕАД.

Б.6 Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството.

Данни за акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, които притежават над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Наименование	Брой акции	Дял от капитала
„Финанс Консултинг” АД	256 352	39.43 %
„Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД	217 334	33.44 %
„Контрол и Инженеринг” ЕАД	176 314	27.13 %
Общо	650 000	100.00 %

Към датата на изготвяне на Проспекта „Финанс Консултинг” АД притежава пряко и чрез свързани лица 66.56 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и по смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК упражнява контрол.

Едноличен собственик на капитала на „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД е „ТИМ Клуб” ООД. Поради тази причина „ТИМ Клуб” ООД трябва да бъде разглеждано като непряк собственик, чрез „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, на 33.44 % от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас от тези на останалите акционери.

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се придружава от описание в свободен текст на съществените

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за периода 2009 – 2011 г.

Показатели	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
Основен капитал (хил. лв.)	650	650	650
Собствен капитал (хил. лв.)	- 1 196 ²	- 1 855 ³	- 1 960
Брой акции	650 000	650 000	650 000
Сума на актива (хил. лв.)	7 881	7 897	7 897
- Текущи активи (хил. лв.)	118 ⁴	5 ⁴	6
- Нетекущи активи (хил. лв.)	7 763 ⁵	7 892 ⁵	7 891
Сума на пасива (хил. лв.)	9 077	9 752	9 857
- Текущи пасиви (хил. лв.)	9 077 ⁶	9 752 ⁷	9 857
- Нетекущи пасиви (хил. лв.)	0	0	0
Общо приходи	0	412 ⁸	0
Общо разходи	- 2 036	-1 071 ⁹	-129
Нетна печалба/(загуба) от дейността (хил. лв.)	- 2 036	- 659	- 129
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	- 3.132	- 1.014 ¹⁰	- 0.198
Дивидент на акция (лв.)	0	0	0

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г.

Забележки:

² Виж точка 5.3.1, 11.1, 11.2 и 11.3 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

³ Виж точка 5.1.6, 11.1, 11.2 и 11.3 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁴ Виж точки 5.1.4, 5.1.5, 9 и 10 на пояснителните бележки към Годишния финансов

промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на обхванатия от ключовата финансова информация минал период или след него.

отчет за 2011 г.

⁵ Виж точки 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 7 и 8 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁶ Виж точки 5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7, 12.2, 13, 14, 15, 16 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁷ Виж точки 5.1.7, 5.1.8, 5.1.9, 5.1.10, 5.1.11, 12.2, 13, 14, 15, 16 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁸ Виж точка 5.2.1 и 17 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁹ Виж точки 5.1.2, 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 7, 12.1, 18, 19 и 20 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

¹⁰ Виж точка 21 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

Във връзка с влошеното финансово състояние на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и стартиралото производство по несъстоятелност, Дружеството е ограничило значително търговската си дейност, в следствие на което общите разходи намаляват от 2 036 хил. лв. през 2009 г. до 129 хил. лв. през 2011 г.

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към второ тримесечие на 2010 и 2011 г.

Показатели	30.06.2011	30.06.2012
Основен капитал (хил. лв.)	650	650
Собствен капитал (хил. лв.)	- 834	- 2 026
Брой акции	650 000	650 000
Сума на актива (хил. лв.)	7 774	7 910
- Текущи активи (хил. лв.)	7	19
- Нетекущи активи (хил. лв.)	7 767	7 891
Сума на пасива (хил. лв.)	8 608	9 936
- Текущи пасиви (хил. лв.)	8 608	9 936
- Нетекущи пасиви (хил. лв.)	0	0
Общо приходи	0	10
Общо разходи	- 21	-82
Нетна печалба/(загуба) от дейността (хил. лв.)	- 21	- 72
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	- 0.032	- 0.111
Дивидент на акция (лв.)	0	0

Източник: Междинни неаудитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Към 30.06.2012 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма задължения към финансови предприятия и по облигационни заеми. Дружеството има задължение към „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, цесионер по договор за цесия с „Алфа Банка” АД, което е обезпечено с договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Емитента, в гр. Плевен, м-ст „Текийски орман” и гр. Балчик, ул. „Приморска”, хотелски комплекс „Холидей Бийч”.

Основно перо в структурата на пасивите са текущите задължения към собственици и други свързани лица, както и Други задължения.

Текущите задължения към собственици към 30.06.2012 г. в размер на 7 311 хил. лв. са формирани от:

- задължение към „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД в размер на 3 942 хил. лв., съгласно договор за цесия с „Алфа Банка” АД от 05.11.2010 г. за прехвърляне на просрочен банков кредит, ведно с всички лихви и банкови такси към него, което е обезпечено с описаните по-горе активи;

- задължение към „Контрол и Инженеринг” ЕАД в размер на 3 369 хил. лв., формирано от: договори за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на задължения по дивиденти, ведно със законната лихва в размер на 2 215 хил.

лв.; договор за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на задължения по договори за управление и контрол в размер на 11 хил. лв.; договор за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на търговски задължения, ведно с начислени неустойки в размер на 912 хил. лв. и погасяване на публични задължения към Националната агенция по приходите в размер на 231 хил. лв. на 12.06.2012 г. Описаните задължения не са обезпечени и не са гарантирани. Текущите задължения към други свързани лица към 30.06.2012 г. в размер на 1 615 хил. лв. са формирани от задължение към „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, във връзка със задължение по договор за цесия от 14.11.2011 г. за прехвърляне на търговски задължения, ведно с начислените лихви в размер на 161 хил. лв., както и за прехвърляне на дивидент, ведно със законната лихва в размер на 1 171 хил. лв.; задължение в размер на 283 хил. лв. ведно със законната лихва, съгласно договор за обслужване от 11.06.2006 г. в качеството си на обслужващо дружество по фактура от м. октомври 2009 г. Описаните задължения не са обезпечени и не са гарантирани.

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 41 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на СД на Дружеството в размер на 6 хил. лв. и дължими възнаграждения и осигурителни вноски в размер на 35 хил. лв. Описаните задължения не са обезпечени и не са гарантирани.

Другите задължения към 30.06.2012 г. в размер на 942 хил. лв. са формирани от:

- задължения по глоби и неустойки в размер на 4 хил. лв., които са във връзка с просрочени публични и търговски задължения и са необезпечени и негарантирани;

- задължение към „Химимпорт Инвест” АД в размер на 938 хил. лв., встъпвайки в качеството си на кредитор на Дружеството формирано от: задължение по договор за цесия от 16.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 136 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 52 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 153 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 41 хил. лв.; погасяване на публични задължения към Националната агенция по приходите в размер на 544 хил. лв. на 30.03.2012 г.; задължение по договор за цесия от 24.04.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение в размер на 8 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 08.05.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение в размер на 4 хил. лв. Описаните задължения са необезпечени и негарантирани.

Всички посочени задължения са с падеж на погасяване, съобразно сключения на 18.06.2012 г. Договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл. 740 от ТЗ между „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и неговите кредитори Химимпорт Инвест” АД, „Контрол и Инженеринг” ЕАД, „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД и „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД. Съгласно договора с кредиторите „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се задължава в 1 (едно) годишен срок да осъществи процедура за увеличаване на капитала си с размер не по-малък от размера на всички предявени вземания. Дружеството се задължава в 1 (едно) годишен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията да уреди задълженията си с кредиторите.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължнялост).

Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.

Дружеството не представя прогнозна информация, в т.ч. за печалбите.

Б.10 Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.

В настоящият Проспект са представени данни от одитирания годишен финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 година, включващ и преизчислените данни за 2010 и 2009 година. В своя доклад одиторите заверили Годишния финансов отчет на Дружеството за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 и 2009 година, излагат следно:

„База за изразяване на квалифицирано мнение

Инвестиционните имоти на Дружеството с балансова стойност 7 891 хил. лв. към 31.12.2011 г. са представени по справедлива стойност, съгласно изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Последният преглед за оценка на справедливата им стойност от лицензирани оценители е извършен през юли 2009 г.

Последната оценка на справедливата стойност, извършена от независими външни оценители е направена през юли 2009 г. Ние не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен на сигурност относно справедливата стойност на инвестиционните имоти. Ние не бяхме в състояние да определим възможния ефект върху финансовия отчет. Поради спецификата на текущото състояние на Дружеството и неизвършването на преглед за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти към датата на изготвяне на този финансов отчет, ние не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност относно тяхната балансова стойност и дали са необходими някакви корекции на размера ѝ.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към 31.12.2011 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Както е оповестено в пояснения 1 и 4.17.1 към финансовия отчет Дружеството е в производство по несъстоятелност с Решение на Варненски окръжен съд от 12.05.2010 г. с начална дата на неплатежоспособността 21.02.2008 г. На 16.12.2011 г. Варненски апелативен съд отказва да утвърди оздравителния план на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предложен от кредитора „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, но на 19.06.2012 г. е сключено извънсъдебно споразумение по чл. 740 от ТЗ между кредиторите и „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ по силата, на което се очаква да бъде прекратено производството по несъстоятелност. Към датата на настоящия одиторски доклад все още няма решение на съда за прекратяване на производството по несъстоятелност.

Както е оповестено в пояснения 4.18.1 и 25 към финансовия отчет, срещу Дружеството е заведено търговско дело от „Г56 Дивелъпмънтс” ООД през 2011 г. за сумата от 1 569 хил. лв. Окръжният съд в гр. Варна е отхвърлил иска през март 2012 г. Подадена е въззивна жалба от ищеца, но ръководството на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ очаква изходът от съдебното производство през 2012 г. да е в полза на Дружеството и поради това не е начислявана провизия за задължения по съдебни дела.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.”

Б.11 Обяснение, ако оборотният капитал на

Оборотният капитал на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е достатъчен, за да осъществява Дружеството нормална търговска дейност поради настъпилата декапитализация и недостиг на финансов ресурс. Ще

Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания.

бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на текущите пасиви, като главен фактор за постигане на достатъчен оборотен капитал ще бъде успешното провеждане на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството.

Раздел В – Ценни книжа

В.1 Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер.

Предмет на публичното предлагане са 9 930 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е BG1100041067. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 6SB.

В.2 Валута на емисията.

Емисията акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е деноминирана в български лева.

В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 650 000 лева с емитирани и изцяло изплатени 650 000 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.

В.4 Описание на правата, свързани с ценните книжа.

Всяка обикновена акция на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

В.5 Описание на евентуални ограничения върху

Всички акции от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за

**свободната
прехвърляемост на
ценните книжа.**

продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

**В.6 Посочване на
регулirания пазар,
на който
Емитентът
възнамерява да
подаде заявление
за приемане на
емисията за
търговия. Всички
регулirани пазари,
на които ценните
книжа са или ще
бъдат търгувани.**

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 650 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE).

Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ са или ще бъдат търгувани.

**В.7 Политика по
отношение на
дивидентите.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2009, 2010 и 2011 година.

Раздел Г – Рискове**Г.1 Ключова
информация за
ключовите рискове,
специфични и
свойствени за
Емитента или
неговия отрасъл.**

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и поддръжка; повишена конкуренция; увеличение на цената на заемния капитал; свиване на потребителското търсене в икономиката; намаляване на чуждестранните финансови потоци към българската икономика; промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти; рискове, свързани с евентуална ипотечна криза.

Рискове, специфични за Дружеството – осъществяване на нормална търговска дейност; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; оперативен риск; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; риск от нарастване на разходите за застраховки; риск, свързан с невъзможността да бъде привлечено заемно финансиране.

Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск.

**Г.3 Ключова
информация за
ключовите рискове,
специфични за
ценните книжа.**

Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството – ценови риск; ликвиден риск; инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Раздел Д - Предлагане**Д.1 Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 9 911 988.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 18 012.00 лв. и се поемат изцяло от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ или „Реал Финанс” АД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Д.2а Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер.

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 9 911 988.00 лв.

Средствата от емисията ще бъдат използвани за покриване на натрупаните задължения на Дружеството, съгласно сключения с кредиторите договор, по силата на който е прекратено производството по несъстоятелност (до 9 896 000 лв.), финансиране на реконструкцията и преустройството на притежавания хотелски комплекс „Холидей Бийч” в гр. Балчик (остатъка от набраната сума) и укрепване на финансовата структура на Емитента.

В случай, че Емитентът не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат насочени приоритетно към удовлетворяване кредиторите на Дружеството.

Д.3 Условия на публичното предлагане.

Предмет на публичното предлагане са 9 930 000 (девет милиона деветстотин и тридесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 15.27692308 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като всяко упражнено право дава възможност за записване на приблизително 15.27692308 нови акции, по емисионна стойност 1 лев. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 15.27692308. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля до цяло число, както следва: при първа цифра (десетици) след десетичната запетая по-малка от 5 – към по-малкото цяло число; при първа цифра (десетици) след десетичната запетая равна или по-голяма от 5 – към по-голямото цяло число. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на ОСА за увеличение на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 993 000 нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник – в. „Новинар” (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взема под внимание по-късната от двете дати), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на

съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Реал Финанс” АД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Д.4 Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси.

Председателят на СД на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ Камелия Стоянова изпълнява длъжността Директор за връзка с инвеститорите в „Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ като е подписала декларация по чл. 237, ал. 5 от ТЗ за неразгласяване на информация за Дружеството и декларация за конфиденциалност. Съгласно нормативните изисквания съвместяването на двете длъжности не поражда конфликт на интереси.

На „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Д.5 Предложител на ценните книжа. Блокиращи

Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „Реал Финанс” АД е упълномощен от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ да извърши всички необходими процедури по първичното публично

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Резюме

споразумения.

предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството. Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.

Към 30.06.2012 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е (- 2 026 хил. лв.), съответно нетната балансова стойност на една акция е (- 3.12 лв.).

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 9 930 хил. лв. (9 930 000 нови акции по емисионна цена 1.00 лев на акция) до 7 904 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 10 580 000 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 0.75 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

	Преди емисията (към 30.06.2012 г.)	След емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	7 910	17 840
Общо задължения (хил. лв.)	9 936	9 936
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	- 2 026	7 904
Брой акции в обръщение (бр.)	650 000	10 580 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	- 3.12	0.75
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		няма

* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2012 г.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял от 0.000154 % на 0.0000095 %.

Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ или „Реал Финанс” АД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

Лица, отговорни за информацията при изготвяне на Резюмето на Проспекта:

Веселин Мороз
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД

Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Резюме

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:


Веселин Райчев Моров, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД,

Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс” АД,

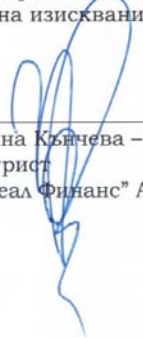
Христина Асенова Ташева, в качеството си на Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ,

декларираме, че

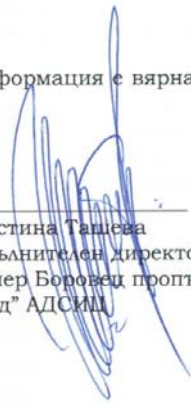
докладото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.



Веселин Моров
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД



Ивелина Кънчева – Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс” АД



Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти
фонд” АДСИЦ