

# **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ**

## **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

### **ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

**9 930 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

	<b>За една акция (лв.)</b>	<b>Общо (лв.)</b>
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**®

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, необходима за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документ за предлаганите ценни книжа, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

**Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 1144-Е от 12.12.2012 г., което не означава, че Комисията 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 Регистрационния документ. 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.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

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

<b>Емитент:</b>	<b>„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ</b>
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

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>„Реал Финанс” АД</b>
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 Морков – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София” АД ([www.bse-sofia.bg](http://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](http://www.profit.bg)), както и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори” (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ рискове.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. Отговорни лица.....	5
2. Законово определени одитори.....	6
3. Избрана финансова информация.....	6
4. Рискови фактори.....	9
5. Информация за Емитента.....	18
6. Преглед на стопанската дейност.....	22
7. Организационна структура.....	24
8. Недвижимата собственост.....	25
9. Операционен и финансов преглед.....	27
10. Капиталови ресурси.....	31
11. Научноизследователска и развойна дейност. Лицензии.....	38
12. Информация за тенденциите.....	38
13. Прогнозна информация.....	42
14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство.....	42
15. Възнаграждение и компенсации.....	45
16. Практики на ръководните органи.....	45
17. Заети лица.....	46
18. Акционери със значително участие.....	47
19. Сделки със свързани лица.....	48
20. Финансова информация относно активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби.....	50
21. Допълнителна информация.....	53
22. Значителни договори.....	59
23. Информация за трети лица и изявление от експерти. Декларации за интереси.....	59
24. Показвани документи.....	59
25. Информация за участия.....	60
26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството.....	60
27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения.....	61
28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нови активи.....	62
29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.....	62
30. Информация за придобитите недвижими имоти.....	62
31. Данни за Банката-депозитар.....	66
32. Данни за обслужващото дружество.....	68
33. Данни за оценителите на недвижимите имоти.....	69
34. Допълнителна информация за разходите на Дружеството.....	70

**Използвани съкращения:**

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса – София” АД

ЦД – „Централен депозитар” АД

БНБ – Българска народна банка

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информацията от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

ТЗ – Търговски закон

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗЗД – Закон за задълженията и договорите

ИП – Инвестиционен посредник

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

## 1. Отговорни лица.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ (Дружество, Емитент) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

### Съвет на директорите:

- Камелия Петрова Стоянова – Председател на Съвета на директорите;
- Христина Асенова Ташева – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Екатерина Николаева Зурлева – Независим член на Съвета на директорите.

### Упълномощен инвестиционен посредник:

ИП „Реал Финанс” АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31.

### Съставители на финансовите отчети

Съставител на заверения Годишен финансов отчет за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., както и на неаудитираните междинни финансови отчети за второ тримесечие на 2011 и 2012 година на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е „Холдинг Варна” АД със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31 с представляващи Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Изпълнителен директор и Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор.

Няма да има изявления на съставителите на финансовите отчети на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2009 и 2010 година, защото счетоводните данни за този период са преизчислени и публикувани в одитирания финансов отчет на Дружеството за 2011 година.

### Одитори:

Годишният финансов отчет за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г. на Дружеството е одитиран от „Грант Торнтон” ООД, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32 с адрес гр. София, бул. „Черни връх” № 26.

Няма да има изявления на одиторите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, заверили счетоводните отчети на Дружеството за 2009 и 2010 година, защото счетоводните данни за този период са преизчислени и публикувани в одитирания финансов отчет на Дружеството за 2011 година.

### Обслужващо дружество:

„Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2.

### Банка депозитар:

„Райфайзенбанк” ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 14195/1994 г. на Софийски градски съд.

### Лицата, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ, включително за цялата информация в него:

- **Веселин Райчев Морев** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД;
- **Христина Асенова Ташева** – Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ, с полагане на подписите си декларират, че:

- при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството заедно с членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

## **2. Законово определени одитори.**

### **2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган).**

Историческата финансова информация в Проспекта, одитирана от регистриран одитор, обхваща периода 2009 – 2011 година. В годишния финансов отчет за 2011 г. на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ регистрираният одитор е направил пълен преглед и на данните за 2010 и 2009 г., респективно е потвърдил и заверил преизчислените данни за посочените съпоставими периоди.

### **2.2. Информация дали одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били преназначени през периода, обхванат от историческата финансова информация.**

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

## **3. Избрана финансова информация.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база. Представената в таблица 1 финансова информация включва коригирани данни за 2009 и 2010 година, публикувани в т. 5 на пояснителните бележки към заверения Годишен финансов отчет на Дружеството за 2011 г., както и неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството за второ тримесечие на 2011 и 2012 година.

Таблица 1: Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Показатели	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	30.06.2011	30.06.2012
Основен капитал (хил. лв.)	650	650	650	650	650
Собствен капитал (хил. лв.)	- 1 196 <sup>1</sup>	- 1 855 <sup>2</sup>	- 1 960	- 834	- 2 026
Брой акции	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Сума на актива (хил. лв.)	7 881	7 897	7 897	7 774	7 910
- Текущи активи (хил. лв.)	118 <sup>3</sup>	5 <sup>3</sup>	6	7	19
- Нетекущи активи (хил. лв.)	7 763 <sup>4</sup>	7 892 <sup>4</sup>	7 891	7 767	7 891
Сума на пасива (хил. лв.)	9 077	9 752	9 857	8 608	9 936
- Текущи пасиви (хил. лв.)	9 077 <sup>5</sup>	9 752 <sup>6</sup>	9 857	8 608	9 936
- Нетекущи пасиви (хил. лв.)	0	0	0	0	0
Общо приходи	0	412 <sup>7</sup>	0	0	10
Общо разходи	- 2 036	-1 071 <sup>8</sup>	-129	- 21	-82
Нетна печалба/(загуба) от дейността (хил. лв.)	- 2 036	- 659	- 129	- 21	- 72
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	- 3.132	- 1.014 <sup>9</sup>	- 0.198	- 0.032	- 0.111
Дивидент на акция (лв.)	0	0	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., и междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Забележка: Данните от отчета за доходите за 2009 г. са подробно описани в т. 9.1 от настоящият Регистрационен документ.

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

<sup>1</sup> Виж точка 5.3.1, 11.1, 11.2 и 11.3 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>2</sup> Виж точка 5.1.6, 11.1, 11.2 и 11.3 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>3</sup> Виж точки 5.1.4, 5.1.5, 9 и 10 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>4</sup> Виж точки 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 7 и 8 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Виж точка 5.2.1 и 17 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Виж точка 21 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

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 дивиденди, 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 формираны 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 Съвета на директорите 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 формираны 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).

#### **4. Рискови фактори.**

Преди да инвестират в акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от операциите или финансовото му състояние. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат този документ изцяло и да не разчитат само на информацията, изложена в този раздел.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

##### **4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти.**

Оперативните и финансовите резултати на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперира Дружеството. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

##### Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

##### Ниска ликвидност на недвижимите имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството.

##### Увеличение на разходите за строителство и поддръжка

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от

реализиране на подобен риск е минимална в следствие на продължаващия спад в сектора на строителството.

#### Повишена конкуренция

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

#### Увеличение на цената на заемния капитал

Това би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

#### Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

#### Намаляване на чуждестранните финансови потоци към българската икономика

През периода след 2007 година един от основните фактори за спада на цените на недвижимите имоти в България е ограничаването на притока на парични средства от чужбина под формата на преки чуждестранни инвестиции, заеми и трансфери.

Таблица 2: Преки инвестиции в България през периода 2007 – 2011 г.

<b>Преки инвестиции в България</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
- абсолютна стойност (млн. лв.)	9 051.8	6 727.8	2 436.9	1 208.5	1 341.2
- дял от БВП	29.4 %	19.0 %	7.0 %	3.4 %	3.5 %

Източник: Българска народна банка

Запазването на тенденцията на намаляващ поток от финансиране от чужбина би се отразило негативно на търсенето на недвижими имоти и на потребителското търсене като цяло и би довело до спад на цените, наемите и заетостта на имотите с търговско и жилищно предназначение.

#### Промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти

Сферата на недвижимите имоти е силно регулирана на местно и национално ниво. Промени в регулациите биха могли да затруднят придобиването и изграждането на нови имоти с търговско и жилищно предназначение или експлоатацията на съществуващите такива. В някои случаи това би могло да доведе до нарастване на пазарните цени на имотите, но и би могло да се отрази негативно на други аспекти от дейността на Дружеството.

Рискове, свързани с евентуална ипотечна криза

Евентуална ипотечна криза в България по подобие на ипотечната криза в САЩ ще доведе до значителни загуби за банките и респективно ще ограничи значително банковото кредитиране, което ще доведе до повишаване на лихвите по банковите кредити и срив в цените на недвижимите имоти.

**4.2. Рискове, специфични за Дружеството.**

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Риск от неосъществяване на нормална търговска дейност

С Решение № 1143 от 04.07.2012 г. на Варненски окръжен съд е прекратено производството по несъстоятелност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ съгласно сключен договор по чл. 740 от Търговския закон с кредиторите на Дружеството. Информация за поетите от Дружеството задължения е представена в т. 9.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента. Дружеството има възможност да възстанови нормалната си търговска дейност, за което основен принос ще има успешното приключване на процедурата по увеличаване на капитала.

Ако Дружеството не изпълни задълженията си по горесцитирания договор, кредиторите, чиито вземания представляват не по-малко от 15 на сто от общия размер на вземанията, могат да поискат възобновяване на производството по несъстоятелност, без да се доказва нова неплатежоспособност, съответно свръхзадължнялост.

Кредитен риск

При осъществяването на своята дейност Дружеството е изложено на рискове свързани с невъзможността на клиенти да изпълнят изцяло и в обичайните срокове задължението си. С възстановяването на нормалната си търговска дейност Дружеството ще създаде организация за текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията от клиентите. За да се контролира риска, Дружеството ще следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Ликвиден риск

Ликвидния риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. При успешно реализиране на процедурата по увеличение на капитал, Дружеството ще разполага с инструментариум от парични буфери за посрещане на своите задължения и финансиране на стопанската си дейност.

Зависимост от ключови служители

За постигане на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Дружеството има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което влиянието на този риск е минимизирано. В допълнение на това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в Дружеството, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Оперативен риск

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по закон „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦ, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката-депозитар и Съвета на директорите на Дружеството.

С цел ограничаване на оперативния риск Дружеството сключва писмени договори с обслужващото дружество и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

С цел защита на инвеститорите, членовете на СД на Дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 % от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно СД носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящите парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент.

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е задължено по закон да възложи експлоатацията и поддръжката на притежаваните недвижими имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. На 11.06.2006 г. е сключен договор за обслужващо дружество със „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД за поддръжка и управление на недвижими имоти, водене на кореспонденция, счетоводна и друга отчетност, консултации и подготовка на документи за финансиране на дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, както и извършването на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.

Основният риск, свързан с дейността на „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има право да прекрати договора с обслужващото дружество, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му или неизпълнението не е отстранено, а вредите от него поправени в дадения от Дружеството разумен срок.

Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна.

Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане.

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Няма практика да се осъществяват и до момента не са сключвани сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които съществено да се различават от пазарните. Рискът от сключването на такива сделки представлява потенциална опасност за инвеститорите, тъй като би повлиял на крайния финансов резултат от дейността на Дружеството.

Риск от нарастване на разходите за застраховки

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

Този риск е извън контрола на Дружеството. Доколкото това е възможно Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи за застраховки на инвестиционните имоти чрез набиране на конкурентни оферти от различни застрахователи.

Риск, свързан с невъзможността да бъде привлечено заемно финансиране

Ако Дружеството не е в състояние да осигури заемно финансиране, когато това е необходимо, може да се наложи да привлече допълнителен акционерен капитал или да не реализира някой от проектите си. Това ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото състояние на Емитента и ще доведе до това, Дружеството да бъде свръхкапитализирано.

**4.3. Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството.**

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар на акциите от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, цената им ще се определя на базата на търсенето и предлагането на акции на БФБ. Цената на акциите може да нараства или да намалява като тези изменения могат да бъдат резки и дългосрочни. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Емитента, промени в законодателството или други съществени събития.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят и от редица независещи от Дружеството фактори – политическа обстановка в страната и региона, промени в провежданата икономическа политика от правителството, промени в законодателството и инвестиционния климат.

Ако значителен брой от акциите на Дружеството се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции

на БФБ след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може да гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. Дружеството няма да осъществява обратно изкупуване на свои акции с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

#### Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни – както малко по обем свободнотъргуеми акции (т. нар. „free-float”), така и липса на инвеститорски интерес към страната и към конкретното дружество. Резултатът от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите.

#### Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността при общо повишаване на нивото на цените в икономиката да намалее покупателната способност на местната валута – лева. Тъй като акциите са деноминирани в лева, съществува риск инфлационните процеси да доведат до намаляване на реалната доходност на инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от акциите (дивиденди и капиталови печалби).

През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са да няма сериозно нарастване през следващите години.

#### Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

#### Риск от неизплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба. Съгласно ЗДСИЦ минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преценка на активите, не подлежи на разпределяне като дивидент, тъй като няма получен реален паричен поток.

Риск от разводняване на капитала

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

**4.4. Систематични рискове.**

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г. и преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породила значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

Риск от забавен икономически растеж

Таблица 3: Темп на БВП на България през периода 2007 – 2011 г.

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Брутен вътрешен продукт – годишен реален темп на изменение</b>	6.4 %	6.3 %	- 3.3 %	0.5 %	1.8 %

Източник: Българска народна банка

В резултат на световната икономическа и финансова криза българската икономика претърпя негативна трансформация от високи темпове на растеж на рязък спад и застой, придружени от забавящ се приток, а в определени периоди и отлив, на чуждестранни капитали. Външните капитали бяха основен двигател на постигания икономически растеж, от една страна под формата на преки инвестиции, а от друга – като заемно финансиране. Продължаващото им ограничаване ще повлияе силно за стагнирането на икономическата активност и за допълнителното забавяне на обращаемостта на паричните потоци в българската икономика.

Това негативно влияние, освен под формата на допълнително забавяне на растежа на БВП, ще засегне още по-силно секторите, които зависят от тези капитали – строителство, финансови услуги и търговия с недвижими имоти.

Кредитен риск

В следствие на стабилната фискална политика на страната през последните години и особено в условията на глобална финансова криза и засилено внимание към публичните дългове на много европейски държави, България е единствената държава в Европа, чиито кредитен рейтинг през последните 2 години бе повишен. На 23.07.2011 г. агенция „Moody’s” повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната до Baa2 със стабилна перспектива.

Таблица 4: Актуален кредитен рейтинг на България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-3 / A-3	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	Baa2 / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

В следствие на повишения кредитен рейтинг веднага се понижиха рисковите премии по заемите и застраховките от фалит (CDS – Credit default swap), което, при равни други условия, се очакваше да допринесе за по-благоприятни лихвени равнища на вътрешното и външно финансиране. За съжаление този период съвпадна с проблемите с дълга на нашата южна съседка Гърция, които рязко и за кратък период предизвикаха паника на пазара на публичен дълг и повишиха значително рисковите премии на всички Европейски държави. В допълнение няколко държави, съпоставими с България по икономически показатели и развитие, като Румъния, Унгария, Украйна и Сърбия прибегнаха до финансиране от Международния валутен фонд за покриване на текущите си дефицити. Тези фактори допълнително увеличиха рисковата премия и ограничиха паричните потоци към региона на Източна Европа. Към датата на изготвяне на настоящия проспект CDS застраховките на България доближават нивата от преди гръцката дългова криза, което е сигнал за възвръщане на кредитните пазари към нормално функциониране.



Поради тези причини потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не използва към датата на изготвяне на настоящия Проспект банкови заеми или друго кредитно финансиране, а при необходимост от подобно в бъдеще ще анализира детайлно гореописаните фактори при избор на най-подходящ модел за осигуряване на заемен ресурс.

#### Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд.

Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

#### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Таблица 5: Индекс на потребителските цени

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Индекс на потребителските цени на годишна база</b>	12.5 %	7.8 %	0.6 %	4.5 %	2.8 %

Източник: Българска народна банка

В периода след 2008 г. индексът на потребителските цени значително намали ръста си в следствие на влиянието на глобалната икономическа и финансова криза, но все още остава над темповете на растеж на икономиката. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно

влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

#### Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и съществени промени в провежданата политика в бъдеще.

### **5. Информация за Емитента.**

#### **5.1. История и развитие на Емитента.**

##### **5.1.1. Юридическо 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.

##### **5.1.2. Място на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е вписано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение № 3715 от 26.05.2006 г. по фирмено дело № 1977/2006 г., парт. № 9, том 556, рег. 1, стр. 40. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148031273 с вписване № 20080507104122 от 07.05.2008 г.

##### **5.1.3. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 06.04.2006 г. и е регистрирано с Решение № 3715 от 26.05.2006 г. по фирмено дело № 1977/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

##### **5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Лиценз. Страна на регистрация. Данни за контакт.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 18.09.2006 г. Седалището и адресът на

управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2; тел./факс: + 359 52 603 830; e-мейл: office@superborovetz.com.

### **5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента.**

- с Решение № 7964 от 07.11.2006 г. на Варненски окръжен съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 лева на 650 000 лева чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 лев за акция;

- през 2006 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е инвестирало 870 хил. лв. в закупуването на 4 недвижими имота.

- през 2007 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е инвестирало 10 468 хил. лв. в закупуването на 4 недвижими имота.

- през 2008 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е инвестирало 1 010 хил. лв. в закупуването на 2 недвижими имота.

- през 2009, 2010 и 2011 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е инвестирало в нови недвижими имоти, а е отчело през 2009 и 2010 година инвестиционни разходи в размер на 1 123 хил. лв.

- с Решение № 227 на Варненски Окръжен Съд от 12.05.2010 г. Дружеството е обявено в неплатежоспособност с начална дата 21.02.2008 г. и е открито производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1, т. 1 от Търговския закон;

- с Решение № 1143 на Варненски Окръжен Съд от 04.07.2012 г. е прекратено производството по несъстоятелност на Дружеството на основание чл. 740, ал. 2 от Търговския закон. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.;

- на 11.05.2012 г. е регистрирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК от името на „Финанс Консултинг” АД за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ;

- на 21.06.2012 г. на заседание на КФН не е издадена окончателна забрана за публикуване търгово предложение от „Финанс Консултинг” АД за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. За периода на валидност на търговото предложение няма акционери, които да са приели предложените условия;

- считано от 01.07.2012 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се консолидира от „Финанс Консултинг” АД;

- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

## **5.2. Инвестиции.**

### **5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента.**

До датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е инвестирало в инвестиционни имоти и е извършило инвестиционни разходи както следва:

Таблица 6: Инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за периода 2006 - 2011 г.

Населено място	Наименование	Площ	Дата на придобиване	Дата на продажба	Покупна цена по нот. акт
гр. Самоков	Поземлен имот	53 047 кв.м.	01.06.2006	29.12.2006	500 000 лв.
	Промислена сграда	ЗП - 118 кв.м.			
	Промислена сграда	ЗП - 57 кв.м.			
	Търговска сграда	ЗП - 346 кв.м.			
гр. Самоков	Поземлен имот	3 053 кв.м.	23.06.2006	29.12.2006	50 000 лв.
гр. Самоков	Промислена сграда	ЗП - 1 891 кв.м.	19.12.2006	29.12.2006	260 000 лв.
	Промислена сграда	ЗП - 112 кв.м.			
	Промислена сграда	ЗП - 726 кв.м.			
	Промислена сграда	ЗП - 29 кв.м.			
	Промислена сграда	ЗП - 52 кв.м.			
гр. Самоков	Административна сграда - масивна, на един етаж с мазета	ЗП - 196 кв.м.	19.12.2006	29.12.2006	60 000 лв.
гр. Самоков, м-ст Куроджийско	Поземлен имот – друг вид горски имот	30 000 кв.м.	25.04.2007	11.12.2007	3 129 328 лв.
	Сграда - профилакториум	ЗП - 683 кв.м.			
	Сграда - парокотелна	ЗП - 114 кв.м.			
	Друга сграда за битови услуги	ЗП - 276 кв.м.			
	Друга сграда за битови услуги	ЗП - 67 кв.м.			
	Друга сграда за битови услуги	ЗП - 48 кв.м.			
гр. Плевен, м-ст „Текийски орман”	УПИ - земеделски имот	40 505 кв. м.	09.08.2007		250 000 лв.
	Сгради - дърводелска работилница и караулно помещение	ЗП - 206.5 кв.м.			
гр. Самоков, м-ст Куроджийско	Поземлен имот	6 307 кв.м.	02.10.2007		379 681.40 лв.
гр. Самоков, м-ст Куроджийско	Поземлен имот	6 823 кв.м.	02.10.2007		410 744.60 лв.
гр. Самоков, м-ст Куроджийско	Поземлен имот	7 155 кв.м.	02.10.2007		430 670.80 лв.
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Поземлен имот	2 074 кв.м.	19.12.2007		3 000 000 евро
	Хотелски комплекс „Холидей Бийч”	ЗП - 1 789 кв.м.			
гр. Плевен, м-ст „Текийски орман”	Разходи по изготвяне на ПУП		2008		8 973 лв.
с. Люляково, общ. Генерал Тошево	Незастроени дворни места	36 000 кв.м.	05.03.2008		800 000 лв.
гр. Балчик, м-ст к.з. „Двореца”	УПИ, с начин на трайно ползване за курортен хотел, почивен дом	905 кв.м.	02.04.2008		210 000 лв.
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Укрепване на масива при изкопни работи за фундиране и укрепване – първи етап	Дължина 49.79 м.	2009, 2010		136 021 лв.
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Реконструкция, основен ремонт и надстрояване на апарт. хотел – първи етап	РЗП – 4 176.88 кв.м.	2009, 2010		978 313 лв.

Източник: „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

### 5.2.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение.

На 19.12.2007 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ придобива поземлен имот – дворно място с площ от 2074 кв. м. по документ за собственост, а по скица 2080 кв. м., находящо се в гр. Балчик, ул. „Приморска”, ведно с построения в описаното дворно място хотелски комплекс „Холидей Бийч” с обща застроена площ 1789 кв. м. През 2009 г. Дружеството получава разрешения за строеж, включващи изкопни работи, укрепване, реконструкция, основен ремонт и надстрояване и започва строителни дейности. В следствие на влиянието на икономическата криза и недостига на инвестиционен ресурс, активните строителни дейности са прекратени и реализацията на проекта е замразена.

Възобновените планове за реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващата сграда, както и със строителството на второ тяло с аналогични параметри на застрояване, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ ще изгради луксозен комплекс без аналог в региона. През 2013 година се предвижда да започне реализацията на първия етап от изграждането на комплекса от апартаменти, офиси и търговски площи, включващ преустройството на сега съществуващия хотел. В последствие ще стартира строителството на втората сграда, обектите в която се очаква да получат разрешение за експлоатация през 2015 година. Параметрите на двете сгради като застроена площ и разпределение на обектите са представени в следващата таблица.

Таблица 7: Параметри на сградите, които ще бъдат изградени при реализиране на инвестиционния проект в град Балчик

Вид на обектите	Площ/Брой	Вид на обектите	Площ/Брой
<i>Сграда 1</i>		<i>Сграда 2</i>	
<u>Нежилищна част</u>		<u>Нежилищна част</u>	
Банков офис	349,51 кв. м.	Търговски площи	921,27 кв. м.
Търговски площи	622,48 кв. м.	Офис площи	622,00 кв. м.
Офис площи	622,00 кв. м.	Заведения	191,68 кв. м.
Фитнес	140,96 кв. м.		
<u>Жилищна част</u>		<u>Жилищна част</u>	
Апартаменти 2 стаи	5 бр.	Апартаменти 2 стаи	5 бр.
Апартаменти 2 стаи	5 бр.	Апартаменти 2 стаи	5 бр.
Апартаменти 2 стаи	8 бр.	Апартаменти 2 стаи	8 бр.
Апартаменти 3 стаи	1 бр.	Апартаменти 3 стаи	1 бр.
Апартаменти 3 стаи	4 бр.	Апартаменти 3 стаи	4 бр.
Апартаменти 4 стаи	3 бр.	Апартаменти 4 стаи	3 бр.
Гаражи	2 бр.		

Финансирането на инвестициите ще бъде осигурено от собствени средства при успешно реализиране на процедурата за увеличение на капитала и от заеман капитал.

### 5.2.3. Описание на главните бъдещи инвестиции на Емитента.

Към датата на изготвяне на Проспекта няма каквито и да е бъдещи инвестиции, за които Съвета на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

## **6. Преглед на стопанската дейност.**

### **6.1. Основни дейности.**

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ съгласно неговия Устав 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.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Предвид предмета на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, върху операциите, извършвани от Дружеството, влияние имат основно факторите, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете виж т. 4 Рискови фактори, а относно тенденциите виж т. 12 Информация за тенденциите).

### **6.2. Главни пазари.**

Инвестиционната политика на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти, от които Дружеството до сега е реализирало основна част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда и може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти са потенциални конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на печалбата.

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.

За периода на съществуването си Дружеството е реализирало приходи от продажба на имоти основно през 2006, 2007 и 2008 година. За периода на историческата финансова информация от 2009 до 2011 година „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е реализирало приходи от обичайната си дейност.

### **6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството.**

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.

Дружеството притежава недвижими имоти, подробно описани в таблица 8, включително хотелски комплекс „Холидей Бийч”, гр. Балчик, който не се експлоатира поради необходимостта от пълен ремонт и модернизация. Плановете за реализацията им са представени в т. 5.2.2 от настоящия Регистрационен документ.

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ не са налице други необичайни събития или изключителни фактори, които да оказват негативно влияние върху дейността на Дружеството, като следва да се отчита влиянието, което финансовата и икономическата криза оказва върху всички стопански субекти (относно влиянието на финансовата криза виж т. 4 Рискови фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

#### **6.4. Информация за зависимост на патенти и лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.**

За осъществяване на дейността си „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ притежава Лиценз № 779 – ДСИЦ от 18.09.2006 г., издаден от КФН. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения от закона ред, то за същото, на основание чл. 16, ал. 3 от ЗДСИЦ, ще бъде открита процедура по ликвидация.

Във връзка с дейността на Дружеството, включваща строителство, реконструкция и въвеждане в експлоатация на притежаваните собствени имоти, следва да се има предвид, че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж и други подобни от страна на държавни контролни органи. До момента Дружеството не е изпитвало сериозни затруднения във връзка с получаване на разрешителни и други подобни от страна на държавни контролни органи и не очаква такива в бъдеще.

Дейността на Дружеството не е зависима от други патенти, индустриални, търговски или финансови договори, или нови производствени процеси.

#### **6.5. Конкурентна позиция на Дружеството.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в България. Бъдещите инвестиционни планове на Дружеството, чиято реализация се подготвя, са свързани с възобновяване на проекта за изграждане на луксозен хотелски комплекс в град Балчик. С реализирането на проекта за реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващата сграда в урегулирания поземлен имот в град Балчик, собственост на Дружеството, както и със строителството на второ тяло с аналогични параметри на застрояване, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ ще направи сериозна крачка към значително разширяване на приходната си база и съществено подобряване на рентабилността.

Конкуренти на Дружеството са всички български дружества със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност строителство, придобиване, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Основно предимство на Дружеството е диверсифицираният портфейл от имоти по клас и местоположение, за разлика от по-голяма част от конкурентните дружества със специална инвестиционна цел, които са строго профилирани. Портфейлът на Дружеството включва имоти в зимни и летни рекреационни зони и

в урбанизирани градски територии с потенциал за реализиране на доходоносни инвестиционни проекти.

Дружеството вижда сериозен потенциал за атрактивни сделки с недвижими имоти, обект на публична продажба и фокусиране на инвестиционната ориентация към пазарни ниши с платежоспособно търсене.

## **7. Организационна структура.**

### **7.1. Описание на икономическата група, от която Дружеството е част.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2. Съгласно цитираната разпоредба икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията на чл. 1, ал. 1, буква „а” от Директива 83/349/ЕИО, дъщерно е дружество, в което Дружество-майка притежава мнозинство от гласовете на акционерите или съдружниците.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е част от икономическата група на „Финанс Консултинг” АД. Към датата на Регистрационния документ, „Финанс 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. По смисъла на §1, т. 44 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, „Контрол и Инженеринг” ЕАД е контролирано дружество от „Финанс Консултинг” АД, в резултат на което двете дружества се смятат за свързани лица помежду си по смисъла на чл. 148ж, изр. второ от ЗППЦК.

Основната дейност на „Финанс Консултинг” АД е консултации и управление на дългови портфейли, факторинг, фючърси, управление на предприятия в ликвидация, както и на предприятия в ликвидни кризи, консултантски и информационни услуги, маркетинг и инженеринг.

Инвестициите на „Финанс Консултинг” АД са съсредоточени в следните направления:

- Инвестиции в дъщерни предприятия:
  - „Съгласие Асет Мениджмънт” АД – осъществява дейност във финансовия сектор като управляващо дружество на договорни фондове. Акционерно участие – 82 на сто от капитала.
  - „АВС Финанс” АД – осъществява дейност във финансовия сектор като лицензиран инвестиционен посредник. Акционерно участие – 82 на сто от капитала.
  - „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД – осъществява дейност като обслужващо дружество на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Акционерно участие – 100 % от капитала.
  - ЖЗК „Съгласие” ЕАД – осъществява дейност във финансовия сектор като животозастрахователна компания. Акционерно участие – 100 % от капитала.
  - „Конкорд Асет мениджмънт” АД – осъществява дейност във финансовия сектор като управляващо дружество на договорни фондове. Акционерно участие – 100 % от капитала.
  - „Съгласие Инс Брокер” ЕООД – осъществява дейност във финансовия сектор като застрахователен брокер. Акционерно участие – 100 % от капитала.
- Инвестиции в други предприятия:
  - ЧПБ „Тексим” АД – една от най-старите действащи частни банкови институции в България. Акционерно участие – 19 на сто от капитала.



- ПОК „Съгласие” АД – една от най-големите пенсионно-осигурителни компании в България. Акционерно участие – 19 на сто от капитала.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ „Финанс Консултинг” АД има следната акционерна структура, включваща лица с над 5 на сто от капитала на дружеството:

- Димитър Иванов Митов притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Боян Трифонов Минков притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Маргарита Пенева Пенева притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Люба Динкова Узунова-Димитрова притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Нина Нейчева Нейчева притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Лидия Димитрова Манова притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Звезделина Наскова Димитрова притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Николина Денева Казакова притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала;
- Ромил Светозаров Златанов притежава пряко 750 /седемстотин и петдесет/ броя акции, представляващи 10.71 % от капитала.

## **7.2. Данни за дъщерни дружества на Емитента.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

## **8. Недвижима собственост.**

### **8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА.**

Основните инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет (междинен финансов отчет към 30.06.2012 г.) са определени от неговия предмет на дейност и са свързани именно с него.

Към настоящият момент „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, описани в следващата таблица.

Таблица 8: Притежавани инвестиционни имоти от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Населено място	Наименование	Площ	Дата на придобиване	Покупна цена по нотариален акт
гр. Плевен, м-ст „Текийски орман”	УПИ - земеделски имот	40 505 кв. м.	09.08.2007	250 000 лева
	Сгради - дърводелска работилница и караулно помещение	ЗП - 206.5 кв.м.		
гр. Самоков, м-ст Куроджийско	Поземлен имот	20285 кв.м.	02.10.2007	1 221 096.80 лева
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Поземлен имот	2074 кв.м.	19.12.2007	3 000 000 евро
	Хотелски комплекс „Холидей Бийч”	ЗП - 1 789 кв.м.		
гр. Плевен, м-ст „Текийски орман”	Разходи по изготвяне на ПУП		2008	8 973 лева
с. Люляково, общ. Ген. Тошево	Незастроени дворни места	36 000 кв.м.	05.03.2008	800 000 лева
гр. Балчик, м-ст к.з. „Двореца”	УПИ, с начин на трайно ползване за курортен хотел, почивен дом	905 кв.м.	02.04.2008	210 000 лева
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Укрепване на масива при изкопни работи за фундиране и укрепване – първи етап	Дължина 49.79 м.	2009, 2010	136 021 лева
гр. Балчик, ул. „Приморска”	Реконструкция, основен ремонт и надстрояване на апарт. хотел – първи етап	РЗП – 4 176.88 кв.м.	2009, 2010	978 313 лева

Източник: „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Върху имотите, собственост на Дружеството има следните тежести:

- гр. Плевен, м-ст „Текийски орман” – договорна ипотека в полза на „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, придобита по силата на договор за прехвърляне на вземане от „Алфа Банка” АД. Предстои вписване на прехвърлянето на договорната ипотека.

- гр. Самоков, м-ст Куроджийско – искова молба, подадена от Дружеството във връзка с неизпълнен предварителен договор за продажба на недвижим имот. Производството е прекратено, поради което няма вписване на възбрани.

- гр. Балчик, ул. „Приморска”, хотелски комплекс „Холидей Бийч” – договорна ипотека в полза на „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, придобита по силата на договор за прехвърляне на вземане от „Алфа Банка” АД. Предстои вписване на прехвърлянето на договорната ипотека. Съществува и възбрана върху недвижим имот по искова молба на кредитор на Дружеството. Кредиторът е оттеглил молбата си поради удовлетворяване на вземането му чрез договор за прехвърляне на вземане и след заплащане на дължимите такси възбраната ще бъде заличена.

- с. Люляково, общ. Ген. Тошево – възбрани върху недвижими имоти от частен съдебен изпълнител Слави Сербезов и частен съдебен изпълнител Николай Желев по искиви молби на кредитори на Дружеството. Кредиторите са оттеглили молбите си поради удовлетворяване на вземанията им чрез договори за цесия и след заплащане на дължимите такси възбраните ще бъдат заличени. Съществуват и възбрани върху имотите на Дружеството от НАП – Варна по чл. 121, ал. 1 от ДОПК

и във връзка с неплатени данъци и осигуровки. Публичните задължения са уредени и предстои заличаване на възбраните.

• гр. Балчик, м-ст к.з. „Двореца” – възбрани върху недвижим имот по искова молба на кредитори на Дружеството. Кредиторите са оттеглили молбите си поради удовлетворяване на вземането им чрез договори за прехвърляне на вземания и след заплащане на дължимите такси възбраните ще бъдат заличени.

Възобновените планове за реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващият хотелски комплекс в град Балчик, както и със строителството на второ тяло с аналогични параметри на застрояване, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ ще изгради луксозен комплекс за целогодишен туризъм. По своята същност апартаментния комплекс ще се състои от две отделни сгради с обща разгърнатата застроена площ около 8 500 кв. м., включващи банков офис, търговски площи, офис площи, фитнес, заведения, гаражи, 36 двустайни апартамента, 10 тристайни апартамента, 6 четиристайни апартамента (за по-детайлна информация виж Таблица 7).

Към датата на изготвяне на Проспекта Дружеството все още не е сключило договори за строително-монтажни дейности. Конкретните действия по реализиране на проекта ще започнат след приключване на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството и осигуряването на необходимия инвестиционен ресурс от собствени или заемни средства.

Към датата на изготвяне на Проспекта Дружеството няма сключени договори за финансов или оперативен лизинг.

Към датата на изготвяне на Проспекта няма каквито и да е бъдещи инвестиции, за които Съвета на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

## **8.2. Въпроси, свързани с екологията.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

## **9. Операционен и финансов преглед.**

### **9.1. Финансово състояние.**

Следващата таблица представя данните за приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години и за последното календарно тримесечие, за което имаме публикуван финансов отчет, съпоставен със същия период на предходната година.

Таблица 9: Отчет за доходите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ  
в хил. лв.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	2009	2010	2011	30.06.2011	30.06.2012
<b>ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>					
Нетни приходи от продажби	0	0	0	0	10
Приходи от финансираня	0	0	0	0	0
Финансови приходи	0	0	0	0	0
Други приходи	0	412 <sup>10</sup>	0	0	0
<b>ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>0</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
<b>ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>0</b>	<b>412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>					
Разходи за материали	7	0	0	0	0
Разходи за външни услуги	256	10 <sup>11</sup>	4	0	2
Разходи за амортизации	0	1 <sup>12</sup>	1	0	0
Разходи за възнаграждения	42	50 <sup>13</sup>	29	19	6
Разходи за осигуровки	8	6 <sup>13</sup>	2	2	2
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0	0	0	0
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0	0	0	0
Други	1 454	812 <sup>14</sup>	93	0	72
<b>ОБЩО ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ</b>	<b>1 767</b>	<b>879</b>	<b>129</b>	<b>21</b>	<b>82</b>
Финансови разходи	269	192 <sup>15</sup>	0	0	0
<b>ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>2 036</b>	<b>1 071</b>	<b>129</b>	<b>21</b>	<b>82</b>
Извънредни разходи	0	0	0	0	0
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>2 036</b>	<b>1 071</b>	<b>129</b>	<b>21</b>	<b>82</b>
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ</b>	<b>- 2 036</b>	<b>- 659</b>	<b>- 129</b>	<b>- 21</b>	<b>- 72</b>
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
<b>ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА СЛЕД ДАНЪЦИ</b>	<b>- 2 036</b>	<b>- 659</b>	<b>- 129</b>	<b>- 21</b>	<b>- 72</b>
в т.ч. за малцинствено участие	0	0	0	0	0
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>- 2 036</b>	<b>- 659</b>	<b>- 129</b>	<b>- 21</b>	<b>- 72</b>

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., и междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

През разглеждания период „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е отчетело приходи от обичайната си търговска дейност, поради обявяването му в неплатежоспособност и откриването на производство по несъстоятелност. През 2010 г. са отчетени други приходи в размер на 412 хил. лв. в резултат на направен преглед на всички задължения на Дружеството, които не са намерили отражение в списъците на приетите от синдика вземания на кредиторите, и които не са цедирани. Същите са отписани от счетоводните регистри.

<sup>10</sup> Виж точки 5.2.1 и 17 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>11</sup> Виж точки 5.2.2 и 18 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>12</sup> Виж точки 5.1.2 и 7 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>13</sup> Виж точки 5.2.2 и 12.1 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>14</sup> Виж точки 5.2.3 и 19 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>15</sup> Виж точки 5.2.4 и 20 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

В таблица 9 са използвани данни от одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2011 г., съдържащ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г. Поради липсата на подробна преизчислена информация за отчета за доходите за 2009 г., се представя следното описание по статии:

- разходите за материали в размер на 7 хил. лв. включват разходи за ел. енергия и офис консумативи;
- разходите за външни услуги в размер на 256 хил. лв. включват възнаграждения за независим финансов одит в размер на 8 хил. лв., адвокатски и нотариални такси в размер на 5 хил. лв., разходи за наеми в размер на 24 хил. лв., възнаграждение на обслужващото дружество в размер на 214 хил. лв. и други разходи в размер на 5 хил. лв.;
- разходите за персонала в размер на 50 хил. лв. включват разходите за възнаграждения в размер на 42 хил. лв. и разходи за начислените осигурителни вноски в размер на 8 хил. лв.;
- другите разходи в размер на 1 454 хил. лв. съдържат в себе си начислените разходи за местни данъци и такси, лихви и неустойки за просрочени задължения в размер на 427 хил. лв., както и отчетени разходи от преоценка на недвижимите имоти на Дружеството в размер на 1 027 хил. лв.;
- финансовите разходи в размер на 269 хил. лв. са формирани от начислени разходи за лихви по банков заем в размер на 268 хил. лв. и 1 хил. лв. разходи за банкови такси и комисионни.

Спадът в разходите се дължи на това, че през периода на производство по несъстоятелност на Дружеството разходите са сведени до минимум, не е отчетано възнаграждение на обслужващото дружество и не са отчетени преоценки на инвестиционните имоти по справедлива цена след 2009 г.

Оптимизацията на разходите и липсата на активна дейност съкращава отрицателния финансов резултат на Дружеството с 94 % за последните три години.

## **9.2. Резултати от дейността.**

### **9.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.**

Световната финансова и икономическа криза оказва значително влияние върху приходите на Дружеството като доведе до пълна загуба на постъпления и трайно влошаване на финансовото му състояние. В следствие на това е образувано производство по реда на чл. 625 и следващи от ТЗ, по молба от „Алфа Банка” АД срещу „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, ЕИК 148031273, за откриване на производство по несъстоятелност и обявяване на Дружеството в несъстоятелност, на основание чл. 630 ТЗ.

С Решение на Варненски окръжен съд № 227 от 12.05.2010 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е обявено в неплатежоспособност с дата 21.02.2008 г. и е открито производство по несъстоятелност.

С Определение № 1817 от 14.06.2010 г. на Варненски окръжен съд и предвид проведено първо общо събрание на кредиторите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на 09.06.2010 г. за постоянен синдик на Дружеството е назначена Ганка Кольовска.

На 01.08.2010 г., назначения синдик е изготвил и представил списъци на приетите и неприетите от синдика вземания на кредиторите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предявени в срока по чл. 685, ал. 1 от Търговския закон, възникнали до датата на откриване на производството по несъстоятелност.

На 01.10.2010 г. назначения синдик Ганка Кольовска е изготвила и представила допълнителни списъци на приетите и неприетите от синдика вземания

на кредиторите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предявени в срока по чл. 688, ал. 1 от Търговския закон, възникнали до датата на откриване на производството по несъстоятелност.

С Определение на Варненски окръжен съд от 21.02.2011 г. за постоянен синдик е назначен Лъчезар Бажлеков, а в последствие на 07.03.2011 г. е избран и за надзорен орган от Общо събрание на кредиторите.

С Решение № 420 от 02.05.2011 г., Варненски окръжен съд утвърждава план за оздравяване на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предложен от кредитора „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД и прекратява производството по несъстоятелност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Решението е обжалвано пред Варненски апелативен съд, съгласно постъпили въззивни жалби на част от кредиторите. На 16.12.2011 г. с Решение № 307, Варненски апелативен съд отменя решение № 420 от 02.05.2011 г. по т.д. № 47/2010 г. на ВОС и отказва да утвърди оздравителния план на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предложен от кредитора „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД. Решението е обжалвано пред Върховен касационен съд. Към настоящия момент решението е обезсилено, поради прекратяването на производството по несъстоятелност.

На 18.06.2012 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ подписва договор за уреждане на плащания на парични задължения с кредиторите си като съобразно представен от синдика списък към датата на договора, кредитори с приети вземания са „Химимпорт Инвест” АД, „Контрол и Инженеринг” ЕАД, „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД и „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД. Представеният пред съда в писмена форма договор е подписан между длъжника и посочените по-горе кредитори.

С подписването на 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.

С Решение № 1143 на Варненски Окръжен Съд от 04.07.2012 г. е прекратено производството по несъстоятелност на Дружеството на основание чл. 740, ал. 2 от Търговския закон. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.

Съгласно договора с кредиторите, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се задължава да реализира процедура по увеличение на капитала като с набраните средства да се уредят взаимоотношенията помежду им. Риск от възобновяване на производството по несъстоятелност съществува при неуспешно реализиране на увеличението на капитала на Дружеството.

В допълнение с реализирането на проекта за реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващата сграда в притежавания от Дружеството имот в град Балчик, както и със строителството на второ тяло с аналогични параметри на застрояване, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ ще направи сериозна крачка към значително разширяване на приходната си база и съществено подобряване на рентабилността. Двете сгради ще са с аналогични параметри като застроена площ и разпределение на обектите, като се предвижда заетостта на апартаментната част да е предимно сезонна, докато търговските площи и офисите да се отдават целогодишно под наем. Основните фактори за нарастване на приходите на Дружеството ще бъдат подобряването на икономическата ситуация и свързаното с това повишаване на наемните нива и степента на заетост на обектите в апартаментния комплекс.

С оглед началния етап на развитие на проекта и несигурните събития около неговото реализиране, към датата на изготвяне на Проспекта, не е възможно да се определи конкретния размер на влиянието му върху приходите на Дружеството.

Няма други необичайни или редки събития, или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Дружеството.

**9.2.2. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.**

Дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е подчинена на действащите правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, влияещи на всички стопански субекти в страната. От значение е, че Дружеството като АДСИЦ се ползва с преференцията на освободено от облагане с корпоративен данък.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е публично дружество и осъществява дейността си по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. Развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на Дружеството, съобразно неговия публичен статут.

## **10. Капиталови ресурси.**

### **10.1. Вътрешни и външни източници на ликвидност на Емитента.**

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

#### **10.1.1. Вътрешни източници на ликвидност.**

Вътрешните източници са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

##### Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

##### Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е задължено да изплаща минимум 90 % от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова този източник не може да бъде сред основните за Дружеството.

##### Засилен контрол върху вземанията

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството води до намаляване на ликвидността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, затова мерките за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Дружеството.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството на практика е възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Основен източник на вътрешна ликвидност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ от учредяването му е неговият акционерен капитал. На 07.11.2006 г. е вписано решение на Варненски окръжен съд, с което се увеличава капитала на Дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

**10.1.2. Външни източници на ликвидност.**

Външни източници са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг”. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е привлячало средства чрез емитиране на акции след първоначалното задължително увеличение на капитала, вписано във Варненския окръжен съд на 07.11.2006 г.

Корпоративни облигации

До този момент „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е използвало като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации като тази възможност съществува в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на инвестиционните си планове.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заемаен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

Сред основните краткосрочни източници на ликвидност са:

Банков овърдрафт

Банковият овърдрафт е един от най-удобните краткосрочни източници на външна ликвидност, като по същество позволява на дружеството да поддържа отрицателно салдо по банковата си сметка, което да бъде увеличавано или намалявано в зависимост от текущите финансови нужди на бизнеса.

Факторинг

Факторингът по същество представлява продаване на вземания на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено около 80 – 90 % от размера на вземанията предварително. До този момент дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е изисквала



използването като външен източник на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

От учредяването си до датата на изготвяне на настоящия Проспект „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е използвало един инвестиционен кредит за финансиране до 60 % на придобиването на поземлен имот в гр. Балчик с площ от 2080 кв. м., заедно с построения в имота хотелски комплекс „Холидей Бийч” обща застроена площ от 4852 кв. м. Инвестиционния кредит е бил в размер на 1 800 000 евро, отпуснат от кредитираща институция „Алфа Банка” АД с договор, подписан на 12.02.2008 година.

Усвоената главница по кредита е олихвявана с годишна лихва, определена като сбор от тримесечния Euribor плюс надбавка от 3 %. Така определената лихва е актуализирана на дневна база.

Като обезпечения по инвестиционния кредит са използвани:

- ипотека върху придобития поземлен имот, заедно с построения в имота хотелски комплекс „Холидей Бийч”;
- ипотека върху поземлен имот, находящ се в гр. Плевен, местност „Текийски орман” с площ от 40505 кв. м., заедно с построените в него сгради с обща застроена площ от 206.50 кв. м.;
- особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на дивиденди от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ;
- запис на заповед за целия размер на кредита, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и авалирана от основни акционери на дружеството;
- залог върху съвкупност от всички настоящи и бъдещи вземания по всички договори за продажба на самостоятелни обекти в поземлен имот, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, находящ се в гр. Балчик, целият с площ от 2080 кв. м.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект задължението по гореописания банков кредит е прехвърлено към „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД съгласно договор за цесия с „Алфа Банка” АД, включващо просрочения банков кредит в размер на 3 520 494 лева – главница и 422 356.89 лева – просрочени лихви и банкови такси към него.

Дружеството няма други задължения по предоставени му заеми, включително и от свързани лица.

Таблица 10: Баланс на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ в хил. лв.

БАЛАНС	2009	2010	2011	30.06.2011	30.06.2012
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>7 881</b>	<b>7 897</b>	<b>7 897</b>	<b>7 774</b>	<b>7 910</b>
<b>А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>7 763</b>	<b>7 892</b>	<b>7 891</b>	<b>7 767</b>	<b>7 891</b>
Имоти, машини, съоръжения, оборудване	2 <sup>16</sup>	1 <sup>16</sup>	0	6 858	0
Инвестиционни имоти	7 761 <sup>17</sup>	7 891 <sup>18</sup>	7 891	905	7 891
Биологични активи	0	0	0	0	0
Нематериални активи	0	0	0	4	0
Търговска репутация	0	0	0	0	0
Финансови активи	0	0	0	0	0

<sup>16</sup> Виж точки 5.1.2 и 7 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>17</sup> Виж точки 5.1.3 и 8 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>18</sup> Виж точки 5.1.2, 5.1.3 и 8 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

Търговски и други вземания	0	0	0	0	0
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
Активи по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
<b>Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>118</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>19</b>
Материални запаси	0	0	0	0	0
Търговски и други вземания	115 <sup>19</sup>	2 <sup>19</sup>	2	3	17
Финансови активи	0	0	0	0	0
Парични средства и парични еквиваленти	3 <sup>20</sup>	3 <sup>20</sup>	4	4	2
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ</b>	<b>7 881</b>	<b>7 897</b>	<b>7 897</b>	<b>7 774</b>	<b>7 910</b>
<b>А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>- 1 196</b>	<b>- 1 855</b>	<b>- 1 960</b>	<b>- 834</b>	<b>- 2 026</b>
Основен капитал	650	650	650	650	650
Резерви	1 331	1 331	1 355	1 331	1 361
Финансов резултат	- 3 177 <sup>21</sup>	- 3 836 <sup>22</sup>	- 3 965	- 2 815	- 4 037
<b>Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Търговски и други задължения	0	0	0	0	0
Други нетекущи пасиви	0	0	0	0	0
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0	0	0
Финансирания	0	0	0	0	0
<b>Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>9 077</b>	<b>9 752</b>	<b>9 857</b>	<b>8 608</b>	<b>9 936</b>
Търговски и други задължения	9 077 <sup>23</sup>	9 752 <sup>24</sup>	9 857	8 608	9 936
Други текущи пасиви	0	0	0	0	0
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
Финансирания	0	0	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., и междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Съгласно инвестиционната политика на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ от началото на 2009 г. е следвало всички недвижими имоти да се класифицират като инвестиционни имоти. В одитирания финансов отчет за 2011 г. е отразена рекласификация на имотите на Дружеството, актуализираща данните за 2010 и 2009 г.

Към 31.12.2009 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има 115 хил. лв. данък върху добавената стойност за възстановяване в резултат от своята обичайна дейност, който е ефективно възстановен. През следващите съпоставими периоди не са налице съществени търговски и други вземания, поради това, че Дружеството изпада в неплатежоспособност и е открита процедура по несъстоятелността му.

<sup>19</sup> Виж точки 5.1.4 и 9 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>20</sup> Виж точки 5.1.5 и 10 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>21</sup> Виж точки 5.3.1 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>22</sup> Виж точки 5.1.6 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> 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.

Съществените изменения в търговските и други задължения към 30.06.2011 г. спрямо другите представени периоди се състоят в извършените корекциите и преизчисления, отразени в одитирания годишен финансов отчет за 2011 г., а именно доначислени лихви по банков кредит в размер на 216 хил. лв., доначислени лихви и неустойки по публични и търговски задължения в размер на 932 хил. лв., доначислени търговски и други задължения в размер на 345 хил. лв. и доначислени местни данъци и такси в размер на 84 хил. лв., както и отписани задължения, които не са включени в списъка на приетите от синдика кредитори на Дружеството, в размер на 412 хил. лв.

### 10.2. Източници и размер на паричните потоци.

През последните три финансови години Дружеството не е разполагало с вътрешно генериран паричен ресурс. През 2009 година „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е имало за последно по-значими транзакции, довели до отрицателен нетен паричен поток от 331 хил. лв. През следващите години Дружеството е ограничило напълно дейността си, без да осъществява търговска дейност и респективно, без да акумулира парични потоци.

Таблица 11: Капиталова структура на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ в хил. лв.

ПАРИЧЕН ПОТОК	2009	2010	2011	30.06.2011	30.06.2012
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Постъпления от клиенти	495	0	0	0	0
Плащания на доставчици	- 727	- 2	- 1	0	0
Плащания, свързани с възнаграждения	- 2	- 7	- 7	0	- 6
Плащания/Постъпления за данъци	3	- 1	0	0	0
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	- 3	0	0	0	0
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	<i>- 234</i>	<i>- 10</i>	<i>- 8</i>	<i>0</i>	<i>- 6</i>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>					
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>					
Други постъпления/плащания от финансова дейност	- 97	10	0	0	4
<i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>	<i>- 97</i>	<i>10</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода</b>	<b>- 331</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>- 2</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>334</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
наличност в касата и по банкови сметки	3	3	4	4	2

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., и междинни неодитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

В таблица 11 са използвани данни от одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2011 г., съдържащ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г. Поради липсата на подробна преизчислена информация за паричния поток за 2009 г., се представя следното описание по статии:

Парични потоци от оперативна дейност:

- постъпленията от клиенти в размер на 495 хил. лв. включват предоставени аванси за придобиване на права на строеж върху недвижим имот – хотелски комплекс „Холидей Бийч” гр. Балчик;

- плащанията към доставчици в размер на 727 хил. лв. включват предимно плащания към доставчици във връзка с ремонт, реконструкция и надстройка на хотелски комплекс „Холидей Бийч” гр. Балчик – строително монтажни работи, строителен надзор, укрепване на масива, проектиране и други;

- плащанията, свързани с възнаграждения в размер на 2 хил. лв. включват изплатените възнаграждения на персонала, както и дължимите за тях осигурителни вноски;

- постъпленията от данъци в размер на 3 хил. лв. са в резултат на ефективно възстановен данъчен кредит;

- другите плащания от оперативната дейност в размер на 3 хил. лв. включват 1 хил. лв. за съдебни такси и 2 хил. лв. платени такси към Агенцията по вписванията, ЦРОЗ и наказателни постановления.

Паричните потоци от финансова дейност включват други плащания в размер на 97 хил. лв. за лихви по банков кредит към Алфа Банка АД.

В резултат от измененията в паричните потоци през 2009 г. към края на периода е установена наличност по банков сметки и в брой в размер на 3 хил. лв.

### 10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента.

От учредяването на дружеството до момента то се е финансирало от привлечения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност и банков заем. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

Таблица 12: Коефициенти на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

№	Показатели	2009	2010	2011	30.06.2011	30.06.2012
<b>Данни от отчета за доходите (в хил. лева)</b>						
1	Нетни приходи	0	412	0	0	10
2	Разходи по икономически елементи	1 767	879	129	21	82
3	Брутна печалба/загуба	- 1 767	- 467	- 129	- 21	- 72
4	Сума с корективен характер	0	0	0	0	0
5	Печалба/загуба от дейността	- 1 767	- 467	- 129	- 21	- 72
6	Финансови приходи	0	0	0	0	0
7	Финансови разходи	269	192	0	0	0
8	Приходи от финансираня	0	0	0	0	0
9	Извънредни статии	0	0	0	0	0
10	Печалба/загуба преди данъци	- 2 036	- 659	- 129	- 21	- 72
11	Данъци	0	0	0	0	0

12	Нетна Печалба/ Загуба	- 2 036	- 659	- 129	- 21	- 72
13	Дивидент	0	0	0	0	0
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b>						
14	Парични средства и пар. еквиваленти	3	3	4	4	2
15	Текущи активи	118	5	6	7	19
16	Материални запаси	0	0	0	0	0
17	Текущи пасиви	9 077	9 752	9 857	8 608	9 936
18	Нетен оборотен капитал	- 8 959	- 9 747	- 9 851	- 8 601	- 9 917
19	Обща сума на актива	7 881	7 897	7 897	7 774	7 910
20	Пасиви (привлечени средства)	9 077	9 752	9 857	8 608	9 936
21	Собствен капитал	- 1 196	- 1 855	- 1 960	- 834	- 2 026
22	Брой акции	650	650	650	650	650
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
23	Рентабилност на приходите (12/1)	0.000	0.000	0.000	0.000	- 7.200
24	Възвръщаемост на собствения капитал (12/21)	1.702	0.355	0.066	0.025	0.036
25	Рентабилност на пасивите (12/20)	- 0.224	- 0.068	- 0.013	- 0.002	- 0.007
26	Възвръщаемост на активите (12/19)	- 0.258	- 0.083	- 0.016	- 0.003	- 0.009
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
27	Коефициент на обща ликвидност (15/17)	0.013	0.001	0.001	0.001	0.002
28	Коефициент на бърза ликвидност ((15-16)/17)	0.013	0.001	0.001	0.001	0.002
29	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/17)	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
30	Коефициент на обръщаемост на активите (1/19)	0.000	0.052	0.000	0.000	0.001
31	Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (1/18)	0.000	- 0.042	0.000	0.000	- 0.001
<b>Коефициенти на ливъридж</b>						
32	Коефициент на финансова автономност (21/20)	- 0.13	- 0.19	- 0.20	- 0.10	- 0.20
33	Коефициент на задлъжнялост (20/21)	- 7.59	- 5.26	- 5.03	- 10.32	- 4.90

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., и междинни неаудирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Забележка: Данните от отчета за доходите за 2009 г. са подробно описани в т. 9.1 от настоящият Регистрационен документ.

#### **10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси.**

Допустимите източници на външно финансиране са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличаване на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат да се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. След успешното приключване на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството се предвижда размерът на външно финансиране да достига до 90 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва ограничението за максимално съотношение на външни

средства към собствени средства 1:1. Към момента това съотношение не е спазено поради напълно ограничената търговска дейност на Дружеството в периода на производство по несъстоятелност и натрупаните значителни загуби, които са довели до декапитализирането му.

**10.5. Информация, относяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите за бъдещи инвестиции на Емитента.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ планира да инвестира в реконструкцията, преустройството и надстрояването на съществуващия хотелски комплекс в град Балчик като за целта ще се използват средства от увеличението на капитала и при необходимост заемен капитал.

**11. Научноизследователска и развойна дейност. Лицензии.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно закона не може да извършва развойна дейност.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 18.09.2006 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

**12. Информация за тенденциите.**

**12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на изготвяне на Регистрационния документ.**

От края на последната финансова година до датата на изготвяне на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството.

**12.2. Тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Дружеството за текущата финансова година.**

*По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.*

Макроикономическо развитие на България

Постигнатата политическа стабилност от 1997 г. насам, както и въвеждането на валутен борд в страната, значително намалиха рисковете пред икономическото и обществено развитие на България. Фиксирането на курса на лева към германската

марка (а към настоящия момент към единната европейска валута – евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 01.07.1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Това със сигурност дава своето отражение върху всички стопански структури в страната, в т.ч. и върху дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Приемането на страната ни в Европейския съюз в началото на 2007 г., продължаващият процес по синхронизиране на националното законодателство с това на страните от Европейския съюз, както и поемането от България на редица международни ангажменти (тригодишното споразумение с МВФ; задължения на България, произтичащи от членството ѝ в Световната търговска организация и др.), стабилните парламентарни мнозинства и правителствени кабинети в продължение на пълни три четиригодишни мандата действат в същата посока.

След присъединяването на България към Европейския съюз външната политика на страната е съобразена с единната общеевропейска политика. Набелязаните цели на Европейския съюз, които се осъществяват чрез провежданата икономическа политика във всяка една от страните членки на ЕС, са приоритет в дневния ред на българската политика. В този смисъл, отклоняването от този дневен ред или непоследователното му изпълнение, води до последици за страната в политически, икономически и финансов аспект /например ограничаване на средства от европейските фондове/. Основно предизвикателство от политическо естество в краткосрочен план пред страната, ще бъде присъединяването на България към Шенгенското пространство и валутния механизъм ERM II.

В няколко години основен двигател на растежа на българската икономика беше износът, достигнал своя пик през 2011 година. За 2012 година се очаква други фактори да излязат на преден план, като постъпленията от финансираните от европейските фондове, възстановяване на преките чуждестранни инвестиции, както и плавното възстановяване на вътрешното потребление.

Ръста на българската икономика в средносрочен план ще остане по предкризисните нива от 6 % годишно, но предвид умерено оптимистичните прогнози за възстановяването на европейските икономики през 2013 година, би могло да се очаква бавен положителен тренд за излизане от икономическата криза.

#### Пазар на недвижими имоти в България

Българският пазар на недвижими имоти претърпя съществено развитие през последното десетилетие, като то бе особено динамично непосредствено преди приемането на страната в ЕС през 2007 година, поради свързаните с членството очаквания за повишаване на търсенето и цените на недвижимите имоти.

Разразилата се в края на 2007 година глобална финансова и икономическа криза се отрази върху всички бизнес единици в страната и оказа влияние върху перспективите им за развитие. В различна степен почти всички сектори на икономиката бяха засегнати, като най-силно влияние кризата оказва върху пазара на недвижими имоти. Стигна се до значителен отлив на инвестиции – местни и чуждестранни, като най-осезаемо се усети в превърналия се в спекулативен пазар на недвижими имоти. Пазарните участници в сектора съсредоточиха усилия върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляване във високо конкурентната и динамично променяща се кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да замразят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или липсата на изход от инвестицията.

По данни на „Bulgarian Properties”<sup>25</sup> през последните три години се отчита постоянен спад в цените на недвижимите имоти на база реализирани сделки като

<sup>25</sup> [http://www.bulgarianproperties.com/bg/Newsletter\\_archive/godishen-analiz-na-imotniya-pazar-2011-g\\_206.html](http://www.bulgarianproperties.com/bg/Newsletter_archive/godishen-analiz-na-imotniya-pazar-2011-g_206.html)

респективно през 2009 г. – 36 на сто, през 2010 г. – 8.3 на сто, през 2011 г. – 8 на сто. Икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010 г. носят оптимизъм и спомагат имотния пазар да започне плахо възстановяване от кризата през първата половина на 2011 г. Това проличава по увеличаването с 15 % на броя реализирани сделки с имоти спрямо предходната 2010 г., продължаващото забавяне в темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установяват на малко по-ниски нива.

В икономически план, в краткосрочен и средносрочен аспект, рискът от продължаване на финансовата криза и последиците от нея е главното предизвикателство както за страната, така и за световната икономика. Настъпването на финансовата криза повиши несигурността за развитието на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, нарастване на цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от въздействието на финансовата криза. Влиянието и рисковете от глобалната финансова криза, на този етап, могат да бъдат детайлизирани, както следва:

- 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 Евроразоната и проявяване на вторични ефекти на кризата върху европейските икономики като трайно забавяне на растежа и инвестициите;

- очакванията са през 2012 година в икономиките от Евроразоната да се положат основите за бъдещо възстановяване, но за това са необходими съвместни усилия и дългосрочни решения;

- негативните последици за България произтичат от факта, че основният дял от износа (около 62 на сто) и преките чуждестранни инвестиции са към и от търговски партньори и инвеститори от ЕС;

- 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. Открояването на устойчивите икономики в макроикономически аспект, каквато е българската, ще създаде по-сигурна и предвидима бизнес среда и ще привлече отново инвестиционните потоци към тези страни, респективно към пазарите им на недвижими имоти.

#### Пазар на жилищни имоти

Пазарът на жилищни имоти в България е най-силно развит и с най-голям дял в сектора поради факта, че сред страните от Централна и Източна Европа е с най-голям процент население, притежаващо собствено жилище – над 85 на сто. Същевременно търсенето и предлагането на жилищни имоти е обусловено и от високата степен на урбанизация на населението.



След бурния растеж на сегмента до 2008 година жилищния пазар в България 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 цените<sup>26</sup>. 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 непроддаваеми. 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.

Позитивен фактор на промяна е подобрението в условията за получаване на ипотечни кредити както по размер, така и по обезпечение, достигайки 80 – 90 на сто от пазарната цена. Кредитните институции стават все по-гъвкави и по отношение на разсрочване и рефинансиране на вече съществуващи кредити.

Предвид забавянето на спада в цените на жилищата в по-големите градове на страната и улеснения достъп до финансиране до края на годината може да се очаква стабилизирането на цените да стане по-явно и през следващата година да се наблюдава плавен ръст в средните цени. Тази тенденция обаче няма да е повсеместна и проектите с добра архитектура и местоположение, осигуряващи по-добро качество на живот, ще бъдат по-успешни.

#### Пазар на офис площи

Търсенето на офис площи към настоящия момент основно се обуславя от необходимостта от бизнеса от оптимизиране на оперативните си разходи чрез релокация, а не от навлизането на нови клиенти на пазара. Новопостроените сгради предоставят по-добри технически характеристики, но това е недостатъчно условие за привличане на нови клиенти и се налага да се водят преговори за предоставяне на по-големи отстъпки, което ограничава рентабилността на собственика на недвижимия имот.

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.

<sup>26</sup> [http://raidom.bg/Market\\_Index/2011\\_Real-Estate-Market.pdf](http://raidom.bg/Market_Index/2011_Real-Estate-Market.pdf)

Очакванията са насочени към възстановяване на потребителското търсене, което ще стимулира икономическата активност и ще подпомогне процесите на рестартиране и завършване на няколко инвестиционни проекта, както и освежаване и редизайн на съществуващи търговски центрове, за които е наложително да подобрят резултатите си.

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 жилища, офис и търговски площи под наем.

### **13. Прогнозна информация.**

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

### **14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство.**

#### **14.1. Членове на Съвета на директорите.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

#### **Камелия Петрова Стоянова – Председател на Съвета на директорите**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2

*Образование:*

ВСУ „Черноризец Храбър”, гр. Варна – бакалавър, специалност „Счетоводство и контрол”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

„Реал Финанс” АД – отдел „Счетоводство” (от 2002 – до сега)

„Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ – директор за връзки с инвеститорите (от 2012 – до сега)

*Други дейности извън „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ:*

- Счетоводител в „Реал Финанс” АД;
- Директор за връзка с инвеститорите в „Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ.

Камелия Петрова Стоянова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Камелия Петрова Стоянова не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Камелия Петрова Стоянова не е:*

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Христина Асенова Ташева – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Финанси”  
Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Банков мениджмънт”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

„Реал Финанс” АД – отдел „Вътрешен контрол” (2006 – 2010)

„Реал Финанс” АД – ръководител отдел „Вътрешен контрол” (от 2010 – до сега)

*Други дейности извън „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ:*

- Ръководител отдел „Вътрешен контрол” в „Реал Финанс” АД;
- Акционер, включително понастоящем, в „Първа инвестиционна банка” АД, ЕИК: 831094393;
- Акционер, включително понастоящем, в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519;
- Акционер, включително понастоящем, в „Параходство Българско речно плаване”, ЕИК: 827183719;
- Акционер, включително понастоящем, в „Зърнени храни България” АД, ЕИК: 175410085.

Христина Асенова Ташева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Христина Асенова Ташева не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала други извън посочените участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Христина Асенова Ташева не е:*

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Екатерина Николаева Зурлева – Независим член на Съвета на директорите**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2

*Образование:*

Икономически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Финанси”  
Икономически университет, гр. Варна – магистър, специалност „Банков мениджмънт”

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

„Реал Финанс” АД – отдел „Операции с финансови инструменти” (2004 – 2010)  
„Реал Финанс” АД – отдел „Вътрешен контрол” (2010 – 2011)  
„Реал Финанс” АД – ръководител отдел „Управление на риска” (от 2011 – до сега)  
„Финанс Инфо Асисанс” ЕООД – технически сътрудник (от 2011 – до сега)

*Други дейности извън „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ:*

- Ръководител отдел „Управление на риска” в „Реал Финанс” АД;
- Технически сътрудник във „Финанс Инфо Асисанс” ЕООД;
- Акционер, включително понастоящем, в „Първа инвестиционна банка” АД, ЕИК: 831094393;
- Акционер, включително понастоящем, в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519;
- Акционер, включително понастоящем, в „Параходство Българско речно плаване”, ЕИК: 827183719;
- Акционер, включително понастоящем, в „Зърнени храни България” АД, ЕИК: 175410085;
- Акционер, включително понастоящем, в „Холдинг Варна” АД, ЕИК: 103249584;
- Акционер, включително понастоящем, в „Оловно – цинков комплекс” АД, ЕИК: 000220014;
- Акционер, до 14.03.2008 г., в „Енемона” АД, ЕИК: 20955078;
- Акционер, до 19.06.2009 г., в „Албена” АД, ЕИК: 834025872.

Екатерина Николаева Зурлева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Екатерина Николаева Зурлева не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала други извън посочените участия в дружества като съдружник и/или акционер.

*През последните пет години Екатерина Николаева Зурлева не е:*

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

## **14.2. Конфликти 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.

На „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

## **15. Възнаграждение и компенсаци.**

### **15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД.**

Размерът на начислените възнаграждения на членовете на СД за 2011 г. са следните:

- Христо Петков Чоевски – Председател на СД до 13.09.2012 г. 5 000.00 лв.
- Добромир Стефанов Андонов – член на СД и Изпълнителен директор до 13.09.2012 г. 7 500.00 лв.
- Кристина Димитрова Димитрова – независим член на СД до 13.09.2012 г. 5 000.00 лв.

През 2011 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на СД. Съгласно решение на СД на Дружеството от 01.06.2011 г. и предвид финансово-икономическото му състояние, членовете на СД на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ престават да получават възнаграждение за дейността им по управление на Дружеството до последващо решение.

### **15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсаци при пенсиониране или за други подобни обезщетения.**

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсаци при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство.

## **16. Практики на ръководните органи.**

### **16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.**

Съгласно чл. 39 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Мандатът на настоящия състав на СД на Дружеството, вписан в Търговския регистър, изтича на 16.09.2014 г. При

заявяване за вписване на обстоятелство по партидата на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ в Търговския регистър, Дружеството не е обявявало мандат на новоизбрания състав на СД, поради липсата на решение за това на проведеното на 13.09.2012 г. редовно годишно ОСА. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е получавало мотивирано обяснение от Търговския регистър за причините довели до вписване на мандата на новоизбрания състав на СД, различен от мандата съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството.

#### **16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.**

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на СД на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

#### **16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията.**

На редовно годишно ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, проведено на 16.09.2009 г., е взето решение функциите на Одитен комитет да се изпълняват от СД на Дружеството, тъй като то отговаря на условията на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит. СД е избран да изпълнява функциите на Одитен комитет за мандат от 3 години. С решение на ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, проведено на 13.09.2012 г., е взето решение за избор на новите членове на СД на Дружеството за членове и на Одитния комитет. При избора на нов Одитен комитет, на проведено ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на 13.09.2012 г., не е посочен неговият мандат. При провеждане на следващото ОСА на Дружеството като точка в дневния ред ще залегне определяне на мандата на Одитния комитет.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията.

#### **16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е приело с решение на СД от 20.03.2009 г. и спазва Програма за прилагане на международно признати стандарти за добро корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК и международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

### **17. Заети лица.**

#### **17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности.**

За периода от 2009 година до датата на изготвяне на настоящия Проспект и съгласно изискванията на ЗДСИЦ „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма назначени други служители на трудов договор освен директора за връзки с инвеститорите. Поради спецификата на дейността си Дружеството ползва Обслужващо дружество.

Информация относно членовете на СД на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1, 15.1 и 16.1 от настоящия Регистрационен документ.

От учредяването си до момента „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е наемало временно служители.

### **17.2. Акционерни участия и стокови опции.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

### **17.3. Договорености за участието на служителите в капитала на Дружеството.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

### **18. Акционери със значително участие.**

#### **18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството.**

В следващата таблица са описани всички акционери на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, които притежават над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Таблица 13: Акционерна структура на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

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

Съгласно пар. 1, т. 13 във връзка с чл. 146 от ЗППЦК и предвид информацията, с която Дружеството разполага, няма акционери във „Финанс Консултинг” АД, които да го контролират и никой от тях не е непряк собственик, чрез „Финанс Консултинг” АД, в Емитента.

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. Иво Каменов Георгиев и Марин Великов Митев притежават по 50 % от акциите с право на глас в „ТИМ Клуб” ООД.

Едноличен собственик на капитала на „Контрол и Инженеринг” ЕАД е „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, което е 100 % собственост на „Финанс Консултинг” АД. „Финанс Консултинг” АД притежава пряко и чрез свързани лица общо 66.56 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

#### **18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството.**

Всички издадени акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.

**18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол.**

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

„Финанс Консултинг” АД притежава пряко и чрез свързани лица общо 66.56 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК.

Съветът на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е приел програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, с която се въвеждат мерки за избягване злоупотребата с контрол като:

- равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
- повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството;
- осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

**18.4. Договорености за промяна в контрола на Дружеството.**

На „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

**19. Сделки със свързани лица.**

Оповестени от Дружеството сделки и разчети със свързани лица по смисъла на МСС 24 са както следва:



Таблица 14: Сделки със свързани лица по години през периода 2009 – 2011 година и към 30.06.2012 година в хил. лв.

Сделки със свързани лица	2009	2010	2011	30.06.2012
<b>Сделки със собственици</b>				
Покупки на услуги от Добромир Андонов – наем на офис	- 30	0	0	0
Формиране на допълнителни резерви от вноски на акционери за покриване на разходи по несъстоятелността	0	0	- 14	- 6
Лихви по неизплатени дивиденди	- 279	- 45	0	0
<b>Сделки с други свързани лица под общ контрол</b>				
Покупки на услуги от „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД – начислено възнаграждение на обслужващото дружество до 30.10.2009 г.	- 214	0	0	0
Неустойка по договор със „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД	0	- 26	0	0
Покупки на услуги от „Д Транс” АД – аванси за придобиване на недвижими имоти	- 378	0	0	0
Неустойки по договори с „Д Транс” АД по придобиване на недвижими имоти	0	- 529	0	0
Получени суми от „Контрол и Инженеринг” АД във връзка с производство по несъстоятелност	0	10	0	0
<b>Сделки с ключов управленски персонал</b>				
Заплати	- 42	- 42	- 18	0
Разходи за социални осигуровки	- 8	- 5	- 2	0

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., и междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Таблица 15: Разчети със свързани лица по години през периода 2009 – 2011 година и към 30.06.2012 година в хил. лв.

Разчети със свързани лица	2009	2010	2011	30.06.2012
<b>Текущи задължения:</b>				
- собственици	3 333	5 451	7 080	7 311
- други свързани лица под общ контрол	635	1 200	1 615	1 615
- ключов управленски персонал	52	90	65	41
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>4 020<sup>27</sup></b>	<b>6 741<sup>28</sup></b>	<b>8 760<sup>29</sup></b>	<b>8 967</b>

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., и междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г.

Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива.

Дружеството не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

<sup>27</sup> Виж точки 5.3.2, 5.3.5 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>28</sup> Виж точки 5.1.9 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

<sup>29</sup> Виж точка 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

**20. Финансова информация относно активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби.****20.1. Историческа финансова информация.**

Одитираният финансов отчет на Дружеството, изготвен съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторския доклад и отчета за управление за финансовата 2011 година на индивидуална база, включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), Profit.bg ([www.profit.bg](http://www.profit.bg)).

Неодитираните междинни финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), Profit.bg ([www.profit.bg](http://www.profit.bg)).

**20.2. Проформа финансова информация.**

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

**20.3. Финансови отчети.**

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

**20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация.**

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана.

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите.

В настоящият Регистрационен документ 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 Търговския закон между кредиторите и „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ по силата, на която 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 Дивелгълмънтс” 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.”

**20.5. Междинна и друга финансова информация.**

Освен одитирания годишен финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 година, включващ и преизчислените данни за 2010 и 2009 година, в настоящият Регистрационен документ са представени данни и от междинни финансови отчети на Дружеството към 30.06.2011 г. и 30.06.2012 г., които не са одитирани.

**20.6. 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.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % 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.

**20.7. Правни и арбитражни производства.**

С Решение на Варненски окръжен съд от 12.05.2010 г. е обявена неплатежоспособността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ с начална дата 21.02.2008 г., на основание чл. 630, ал. 1. т. 1 от ТЗ и е открито производство по несъстоятелност.

С Решение № 420 от 02.05.2011 г. Варненски окръжен съд утвърждава плана за оздравяване на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предложен от кредитора „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД и прекратява производството по несъстоятелност на Дружеството. Решението е обжалвано пред Варненски апелативен съд, съгласно постъпили въззивни жалби от кредиторите „ДК Индустриален Парк” ЕООД, НАП – София и „Конструктивно проектиране” ЕООД. С Решение № 307 от 16.12.2011 г. Варненски апелативен съд отменя решение № 420 от 02.05.2011 г. по т.д. № 47/2010 г. на ВОС и отказва да утвърди оздравителния план на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предложен от кредитора „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД. Решението е обжалвано пред Върховен касационен съд.

На 18.06.2012 г. е сключен договор между кредиторите и „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за уреждане на плащания на парични задължения. Договорът е представен пред Варненски окръжен съд, който на 04.07.2012 г. с Решение № 1143 прекратява производството по несъстоятелност на основание чл. 740, ал. 2 от ТЗ. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.

През последните 12 месеца преди датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е било страна по следните съдебни производства:

- Изпълнително дело № 20118140400759/2011 по описа на Частен съдебен изпълнител Н. Вангелова срещу „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ с ищец Община Плевен по иск за неплатени местни данъци. Съдебното производство е спряно на основание чл. 638, ал. 1 от ТЗ;

- Търговско дело № 175/12 по описа на Апелативен съд – Варна срещу „Би ем лизинг” АД с ищец „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на основание чл. 646, ал. 2, т. 1 от ТЗ и чл. 34 от ЗЗД. Съдебното производство е спряно поради постановяване на съдебно решение № 1143/04.07.2012 г. по т.д. № 47/2010, с което производството по несъстоятелност е прекратено, на основание чл. 740, ал. 2 от ТЗ, до влизането му в сила. В своето определение съдът е изложил мотиви, че разрешаването на правен спор по чл. 646 от ТЗ след началната дата на неплатежоспособността, след като липсва висящо производство по несъстоятелност, е безпредметно и недопустимо.

- Търговско дело № 417/2012 по описа на Апелативен съд – Варна срещу „Трио Инвест” ООД с ищец „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ по иск за обезщетение и покриване на разходи за ремонтни дейности (предходно търговско дело № 2297/11 по описа на Окръжен съд – Варна). С Решение № 254/15.10.2012 г. съдът е отхвърлил предявения иск.

- Търговско дело № 112/12 по описа на Апелативен съд – Варна срещу „Трио Инвест” ООД с ищец „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на основание чл. 646, ал. 2, т. 1 от ТЗ. С Решение № 126/15.05.2012 г. съдът е отхвърлил предявеният иск. Подадена е касационна жалба пред ВКС, по която е образувано дело 1305/2012 г. Делото е обявено за решаване.

- Търговско дело № 803/12 по описа на Окръжен съд – Варна срещу „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ с ищец НАП – София на основание чл. 690, ал. 1 от ТЗ. С Определение от 04.06.2012 г. съдът оставя без уважение молбата на ищеца поради погасяване на публичното вземане.

- Търговско дело № 383/2012 по описа на Апелативен съд – Варна срещу „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ с ищец „Г56 Дивелъпмънтс” ООД на

основание чл. 694, ал. 1 от ТЗ (предходно търговско дело № 6/11 по описа на Окръжен съд – Варна). С Решение № 244/10.08.2012 г. съдът е отхвърлил предявеният иск. На 24.10.2012 г. е подадена касационна жалба пред ВКС, по която се очаква насрочване на дело.

- Търговско дело № 1651/12 по описа на Окръжен съд – Варна срещу „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ с ищец НАП – София на основание чл. 690, ал. 1 от ТЗ. С Определение от 03.07.2012 г. съдът оставя без уважение молбата на ищеца поради погасяване на публичното вземане.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е страна по следните държавни, правни и арбитражни производства:

- Търговско дело № 1433/12 по описа на Окръжен съд – Варна срещу „Г56 Дивелъпмънтс” ООД с ищец „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на основание чл. 19 от ЗЗД. Поради прекратяване на производството по несъстоятелност, съдебното производство е изпратено по подсъдност в Софийски окръжен съд и чака насрочване.

На „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на Дружеството.

## **20.8. Значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството.**

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ (годишен отчет към 31.12.2011 г.) са настъпили следните съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството:

- на 04.07.2012 г. с Решение № 1143 на Варненски окръжен съд е прекратено 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.;

- на 13.09.2012 г. на редовно годишно ОСА на Дружеството е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 10 580 000 лв. чрез издаване на нови 9 930 000 броя акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев.

След публикуване на последния междинен финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ (междинен отчет към 30.06.2012 г.) не са настъпили съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството.

## **21. Допълнителна информация.**

### **21.1. Акционерен капитал.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следният:

Емитирани и изцяло изплатени акции	650 000 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	650 000 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решение № 7964 от 07.11.2006 г. на Варненски окръжен съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

## **21.2. Устав на Дружеството.**

### **21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството.**

Съгласно чл. 4 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството 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.

Съгласно чл. 6 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи от посочените в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

**21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорните органи.**

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд “Резервен” и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (само за преобразуване) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на СД може да бъде променен от ОСА по всяко време. Юридическото лице – член на СД определя представител за изпълнение на задълженията му в СД. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на СД трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на СД.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокуриснт или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

СД представлява и управлява Дружеството. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

СД може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на СД, или с прокуриснт. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуриснти заедно.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството взема решенията относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;



- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;

- незабавното свикване на ОСА при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

- откриване на клонове и представителства;

- определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;

- други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, СД на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от ОСА съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ. Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

### **21.2.3. Права, преференции и ограничения, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции.**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

#### Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА.

#### Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

#### Привилегирани акции

Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

#### **21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите.**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

#### **21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват редовните и извънредни ОСА.**

ОСА на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното ОСА се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и ако са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

#### **21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

#### **21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост.**

Уставът и вътрешните актове на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

**21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона.**

В Устава са заложиени по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1, 2 (само за прекратяване), 3 и 4 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас, а за приемане на решения по чл. 31, ал.1, т. 2 (само за преобразуване) – мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представения капитал.

**22. Значителни договори.**

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

**23. Информация за трети лица и изявление от експерти. Декларации за интереси.**

В изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни консултанти и експерти, нито са включени записи или доклади на такива лица. Отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ са:

- **Веселин Райчев Моров** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД, бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31;
- **Христина Асенова Ташева** – Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Ал. Пушкин” 24, ет. 2.

Никое от посочените по-горе лица не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Дружеството.

*Информация, получена от трети лица*

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията.

**24. Показвани документи.**

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ от:

**Емитент:**

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

**„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ**

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>„Реал Финанс” АД</b>
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

## **25. Информация за участия.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма участия в капитала на други дружества.

## **26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството.**

### Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, основна насока на инвестиционната цел на Дружеството е нарастване на пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството планира да развива своята дейност като отстоява позициите си с пазарно ориентирани цени и диверсификация на портфейла от секюритизирани имоти. По-подробно инвестиционните цели на Дружеството са:

- завършване на съществуващите проекти;
- максимизиране на стойността на инвестициите на акционерите чрез ефективно управление на наличните недвижими имоти;
- ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на дивидентни плащания чрез инвестиране в подценени, качествени и доходноосни имоти.

Постигането на заложените цели ще се основава на стратегически подход, включващ:

- осъществяване на рентабилни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови обекти;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на собствени недвижими имоти под формата на наеми и текущи плащания;
- нарастване на стойността на инвестициите в притежаваните от Дружеството недвижимите имоти.

За реализиране на инвестиционната си политика „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране. При наличието на перспективни инвестиционни проекти, които да обогатят портфолиото от имоти на Дружеството, и необходимостта от допълнително финансиране на дейността, освен емитирането на акции, Дружеството предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци чрез емитирането на облигации и/или договарянето на банкови заеми.

### Финансови цели

Основната финансова цел на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е подобряването на капиталовата позиция на Дружеството, чрез привличане на допълнителни средства и формиране на приходна база от активното управление на проектите и на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

След успешното капитализиране на Дружеството се предвижда размерът на външно финансиране да достига до 90 % от общата инвестиция за определен

проект, като се спазва ограничението за максимално съотношение на външни средства към собствени средства 1:1.

**27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения.**

Приоритети на инвестиционната дейност

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните от увеличението средства във възстановяване на капиталовата база на Дружеството и в завършване на проекта за изграждане на луксозен хотелски комплекс върху притежавания недвижим имот в град Балчик. При възникване на възможност Дружеството планира да инвестира и допълнителни средства в закупуване на перспективни проекти и недвижими имоти, които биха могли да осигурят висока рентабилност на вложения капитал.

Други възможни инвестиции

Освен в описаните по-горе имоти, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ може да реализира и други инвестиции, разрешени от ЗДСИЦ. Съгласно Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, разположени на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени се жилищни и индустриални сгради, части от тях или земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял на нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Дружеството може да инвестира временно свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

При вземането на инвестиционни решения и за постигане на поставените инвестиционни цели, Дружеството ще преценява възможностите за инвестиции въз основа на анализ и оценка на всички съществени фактори, включително: местоположение на имота, възможност за допълнително развитие и преустройство, потенциал за нарастване на пазарната цена на имота, възможности за генериране на доход, ликвидност, данъчни особености. Инвестиционните решения ще бъдат съобразени към спазване на стратегията на Дружеството да управлява диверсифициран портфейл от имоти по отношение на местоположение, вид, предназначение и качество на потенциалните наематели.

Инвестиционни ограничения

Съгласно законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от ЗДСИЦ, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може:

- да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто

от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;

- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

#### **28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нови активи.**

Съгласно Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика.

#### **29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.**

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- локация в атрактивни райони като черноморски и планински курорти, урбанизирани територии в областни градове и други селища със стратегическо местоположение в страната;
- годишна доходност, генерирана от инвестицията не по-малка от 8 %;
- липса на тежести и други ограничения по имотите.

#### **30. Информация за придобитите недвижими имоти.**

##### **30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти.**

Недвижимите имоти на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ са разположени в четири областни центъра – Варна, Добрич, Плевен и София. Относителният дял по видове недвижими имоти, собственост на Дружеството, претеглени през отчетната им стойност има следната структура: хотелски комплекс – 68 %, урегулирани поземлени имоти – 32 %.

##### **30.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти.**

Недвижимите имоти, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, са разположени в описаните по-долу населени места и местности, като са структурирани на база относителен дял по местоположение и претеглени през отчетната им стойност:

- местност „Куроджийско”, община Самоков – 5 %
- местност „Текийски орман”, община Плевен – 14 %
- с. Люляково, община Генерал Тошево – 12 %
- гр. Балчик – 69 %

**30.3. Описание на недвижимите имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ притежава следните недвижими имоти, за които по-долу е представена детайлна информация.

Местност „Куроджийско”, гр. Самоков

Урегулиран поземлен имот с площ от 20 285 кв. м., разположен в непосредствена близост до урбанизираната територия на град Самоков. Имотът е придобит на 02.10.2007 г. с Договор за продажба на общински недвижим имот на цена от 1 221 096.80 лева. Инвестиционната перспектива на имота е свързана с изграждане на планински рекреационен комплекс, за който все още не е изготвен проект и не е определена формата на финансиране.

Курортна зона „Двореца”, гр. Балчик

Урегулиран поземлен имот с площ от 905 кв. м., разположен в град Балчик в непосредствена близост до архитектурно-парковия комплекс „Двореца”. Имотът е закупен с Нотариален акт № 78/02.04.2008 г. за сумата от 210 000.00 лева. Инвестиционната перспектива на недвижимия имот е свързана с изграждане на хотелски или апартаментен комплекс за развиване на целогодишен черноморски туризъм, за който все още не е изготвен проект и не е определена формата на финансиране на инвестицията.

Хотелски комплекс „Холидей Бийч”, гр. Балчик

Урегулиран поземлен имот с площ от 2 074 кв. м., разположен на крайбрежната алея на град Балчик с построен хотелски комплекс „Холидей Бийч” с разгърнатата застроена площ от 4 852.60 кв. м. Имотът е закупен с Нотариален акт № 141/19.12.2007 г. на цена от 3 00 000.00 евро. Инвестиционната перспектива на имота е свързана с реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващата сграда, както и строителство на допълнително второ тяло, завършващо изграждането на луксозен комплекс без аналог в региона. Финансирането ще бъде осигурено от средствата набрани при успешно реализиране на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството и чрез външно финансиране.

Местност „Текийски орман”, гр. Плевен

Урегулиран поземлен имот с площ от 40 505 кв. м., разположен в непосредствена близост до урбанизираната територия на град Плевен, заедно със сгради с обща застроена площ от 206.5 кв. м. Имотът е придобит на 09.08.2007 г. с Договор за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на обект – общински нежилищен имот, невключен в имуществото на общинско търговско дружество на цена от 250 000.00 лева. Инвестиционната перспектива на имота е свързана с изграждане и развитие на индустриални мощности. Все още няма конкретни проекти и не е определена формата на финансиране на изграждането им.

Село Люляково, община Генерал Тошево

Незастроени дворни места разделени на шест отделни взаимно свързани парцела с обща площ от 36 000 кв. м. Имотът е придобит с Нотариален акт № 38/05.03.2008 г. за сумата от 800 000.00 лева. Инвестиционната перспектива на имота е свързана с изграждане на етнографски комплекс от еднофамилни къщи в традиционен за региона стил. Все още не е изготвен проект и не е определена формата на финансиране на инвестицията.

**30.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е извършвало единствено текущи ремонти и реконструкция на притежаваните от него недвижими имоти. Разходите за ремонт и реконструкция на хотелски комплекс „Холидей Бийч”, гр. Балчик са на стойност 1 114 334 лв., включващи укрепване на масива при изкопни работи за фундиране и укрепване – първи етап с дължина 49.79 м. и реконструкция, основен ремонт и надстрояване на апартаментен хотел – първи етап с РЗП 4 176.88 кв.м.

Сумата на разходите за изготвяне на ПУП по недвижимия имот в местност „Текийски орман”, община Плевен е на обща стойност 8 973 лв.

**30.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

**30.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори.**

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е имало сключени договори за застрахователни услуги със Застрахователно дружество „Евроинс” АД за недвижимите имоти в местност „Текийски орман”, гр. Плевен и хотелски комплекс „Холидей Бийч”, гр. Балчик. Общата застрахователна сума на двата имота към 01.03.2009 година е била 1 800 000 евро, покриваща следните рискове: пожар, земетресение, природни бедствия и аварии.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ имотите, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не са застраховани поради силно влошеното финансово състояние на Дружеството през последните години, довело да влизане в производство по несъстоятелност. След реализирането на редица оздравителни процеси, включващи договаряне с кредиторите за прекратяване на производството по несъстоятелност и при успешното реализиране на процедурата по увеличение на капитала, ще се осигурят финансови средства за изпълнение на законовите изисквания за застраховане на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

**30.7. Оценка на недвижими имоти.****30.7.1. Датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.**

Огледите на място за определяне на техническото и експертно становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, които са били предмет на оценка, са извършени в началото на 2009 година.

**30.7.2. Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти.**

Подробна информация за притежаваните от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ недвижими имоти е представена в т. 30.3. от настоящия Регистрационен документ.



**30.7.3. Датата, към която е извършена оценката.**

Последна дата, на която е извършена оценка на недвижимите имоти в местност „Куроджийско” – гр. Самоков, с. Люляково – община Генерал Тошево и Курортна зона „Двореца” – гр. Балчик е 30.07.2009 година.

Към датата на Регистрационния документ няма актуални оценки на имотите на Дружеството, които да бъдат представени. Поради изключително тежкото финансово състояние на Емитента през последните години, довело до обявяване в неплатежоспособност и откриване на производство по несъстоятелност, и невъзможността да се осигури финансов ресурс, такива оценки не са изготвяни. След капитализирането на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ при успешно реализиране на процедурата по увеличение на капитала Дружеството ще изготви актуални оценки на всички притежавани имоти, с което ще изпълни законовите изисквания.

**30.7.4. Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват.**

Прилаганите методи за оценка целят определяне на справедливата пазарна стойност на оценявания обект, която в максимална степен би удовлетворявала страните по евентуална сделка при определени условия. Използвайки аналитичен подход за оценка на влиянието на всички фактори върху настоящата стойност, оценителят е приел като най-точно отразяващ спецификата на отделните имоти Метода на сравнителната стойност. База за определяне на цена при този метод са офертните цени за продажба и данни за действително сключени сделки на близки по местонахождение и характеристика обекти. Информацията е събирана от агенции за недвижими имоти и от специализирани в тази област периодични издания. Формираната като резултат стойност показва паричния еквивалент, който би се получил при сравнително скорошно реализиране на пазара, при непроменени макроикономически условия.

Оценителят е използвал в допълнение Методът на ликвидационната стойност, който се приема за долната граница на стойността на оценявания обект, ако същия се продава за максимално кратко време, без да се търсят и изчакват по-добри оферти. Изчисляването на ликвидационната стойност (ЛС) на недвижимия имот към датата на оценката включва отбивки от справедливата му пазарна стойност (ПС):

- ускорена продажба, комисионни услуги и други съпътстващи разходи (Кр);
- отчитане на загуба от изчакване на покупко-продажба;
- дисконтов коефициент (Кд);
- корекционен коефициент (Кк).

$$ЛС = (ПС - (ПС * Кр)) * Кд * Кк$$

Оценката на недвижимия имот е съобразена с местоположението, степента на изграденост на инженерната инфраструктура, привлекателността на района, параметрите на оценявания обект, предназначение на използване, оценка на активността на пазара на недвижими имоти.

**30.7.5. Сравнение на сумите от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на Дружеството.**

Отчетната стойност на недвижимите имоти, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ съответства на стойността на оценките, които Дружеството е осчетоводило, към момента на тяхното изготвяне. Годишният финансов отчет на

Дружеството за 2011 година е съставен въз основа на последните изготвени и осчетоводени експертни оценки.

### **30.7.6. Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.**

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – локация, предназначение, размер и други.

Различни агенции и портали предлагат недвижими имоти в конкретните локации на следните цени:

- Самоков – 20 – 25 евро на кв. м. (<http://www.imoti.net/>);
- Балчик – 30 – 35 евро на кв. м. (<http://www.kapitalbg.com/bg/>);
- Плевен – 50 – 80 евро на кв. м. (<http://www.imot.bg/>);
- община Генерал Тошево – 2 – 5 евро на кв. м. ([http://www.bulgarian-offers.com/property/real\\_estate/bg/](http://www.bulgarian-offers.com/property/real_estate/bg/))

### **30.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.**

Общата стойност на вземанията на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към 31.06.2012 година възлиза на 17 хил. лв., от които 2 хил. лв. ДДС за възстановяване (12 %) и 15 хил. лв. надвнесени местни данъци и такси (88 %). Дружеството няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

## **31. Данни за Банката-депозитар.**

### **31.1. Основни данни.**

<b>Банка-депозитар:</b>	<b>„Райфайзенбанк” ЕАД</b>
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20
Телефон:	+ 359 2 91 985 101
Факс:	+ 359 2 943 45 28
Електронна поща:	call.center@raiffeisen.bg
web-site:	<a href="http://rbb.bg/bg-BG/">http://rbb.bg/bg-BG/</a>

„Райфайзенбанк (България)” ЕАД е учредено през 1994 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 14195/1994 г. на Софийски градски съд.

„Райфайзенбанк (България)” ЕАД притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 юни 1994 г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00497/18.11.1999 г.

Въпреки че Дружеството е преминало през производство по несъстоятелност договорът с банката-депозитар не е прекратяван и е в сила с всички възникващи от това права и задължения за страните.

### **31.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.**

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен на 03.07.2006 г., между „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ възлага, на основание и при условията,

установени и допустими от закона на „Райфайзенбанк (България)” ЕАД да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на водене на сметки, изразяващи се в:

- регистриране и водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;

- извършване на плащания и операции по нареждане на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в „Райфайзенбанк (България)” ЕАД за пари и/или ценни книжа;

- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Приетите от банката-депозитар парични средства и ценни книжа внесени по сметка на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се администрат и отчитат отделно от собствените активи на банката-депозитар, както и от други активи, внесени по сметки в банката.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ заплаща на банката-депозитар за дейността ѝ свързана с извършване на плащания от името и за сметка на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисиони съгласно стандартната Тарифа на банката-депозитар за такси и комисиони.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година. Договорът се прекратява при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар;
- с изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока на договора;
- при прекратяване съществуването на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо банката-депозитар;
- при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

**32. Данни за обслужващото дружество.****32.1. Основни данни.**

Обслужващо дружество на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, ЕИК: 103968430 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2, вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2005 г.

**32.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество.**

Предметът на дейност на дружеството е производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна и складова дейност; спедиционни и транспортни услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски (след лиценз); покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба (след издаване на лиценз).

Обслужващото дружество, разполагайки с висококвалифицирани консултанти с нужния опит, предлага на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ.

Във връзка с воденето на счетоводната отчетност на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, обслужващото дружество е подписало допълнително споразумение по свой договор за обслужване с „Холдинг Варна” АД, по силата на което е възложило счетоводното обслужване на Емитента. Допълнителното споразумение е подписано на 01.06.2011 г. и е действието му е безсрочно.

**32.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.**

Дружеството е сключило договор със „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД на 11.06.2006 г., както и последващи анекси на 07.07.2008 г., 28.11.2008 г., 22.12.2008 г. и 30.10.2009 г. При условията и по реда, предвидени в договора обслужващото дружество предоставя на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, лично или чрез подизпълнители следните услуги:

а) Консултации и анализи относно управлението на инвестициите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на Дружеството, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в Устава, Проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба, или в пазарните условия;

- изготвяне на мотивирани предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването или продажба на имотите, притежавани от Дружеството;

- финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване и организация на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти;

- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които Дружеството притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на този вид имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- предложения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството.

б) Поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ включващи:

- маркетинг на недвижимите имоти;
- посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемните, арендните плащания и лизинговите вноски;
- поддържане на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения;
- воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

в) водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ включваща:

- съставяне на предвидените в законодателството финансови отчети;
- предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба;
- консултиране при избор на одитор на Дружеството.

г) консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, изразяващи се в:

- консултиране относно избора на инвестиционен посредник или на банка-заемодател;
- подготвяне на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка;
- водене и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от 10 (десет) години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при условие че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението. При отказ от договора от страна на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, при наличието на основателни причини за това, Дружеството заплаща на обслужващото дружество възнаграждението до края на уговорения срок по договора.

### **33. Данни за оценителите на недвижимите имоти.**

#### **33.1. Имена на оценителите за предходните 3 години.**

Оценката на недвижимите имоти за 2009 година е извършена от Анна Нанева, притежаваща сертификат № 1 /15-16.12.2006 г. от ЕСЕО, лиценз № 1/0382/98 г. от Източноевропейски съюз на експерт-оценителите и Лиценз № 2958/94 г. от Агенция за приватизация.

За 2010 и 2011 година не са извършвани оценки на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

### **33.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.**

Оценителят на недвижимите имоти, посочен в т. 33.1 от настоящия Регистрационен документ, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки.

### **34. Допълнителна информация за разходите на Дружеството.**

#### **34.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството.**

Съгласно чл. 60 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на СД на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят за съответната година 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, ако стойността на активите е до 10 (десет) милиона лева включително, или 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10 (десет) милиона лева.

#### **34.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество.**

Съгласно чл. 50 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, месечните възнаграждения на всички членове на СД, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 (нула цяло и две) на сто от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от ОСА. ОСА на Дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели (тантиеми), в размер общо до 1 (едно) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 (тридесет) дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на СД се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от Устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

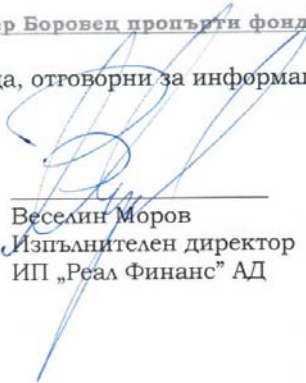
Според чл. 54 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, размерът на възнаграждението на обслужващото дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на СД. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава.


Съгласно сключен анекс от 30.10.2009 г. към договор от 11.06.2006 г. със „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, Дружеството не дължи на обслужващото дружество възнаграждение за действията удостоверени в договора между двете страни или отделно споразумение.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Регистрационен документ

Лица, отговорни за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

  
Веселин Моров  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс” АД

  
Христина Ташева  
Изпълнителен директор  
„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

### ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

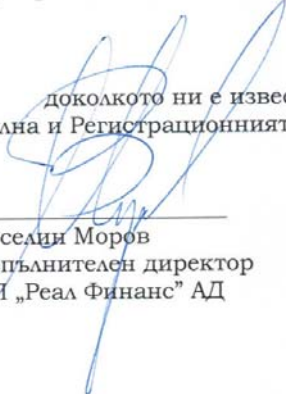
**Веселин Райчев Моров**, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД,

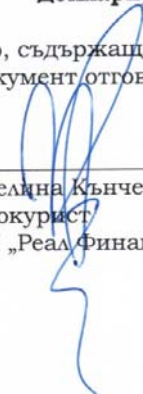
**Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан**, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс” АД,

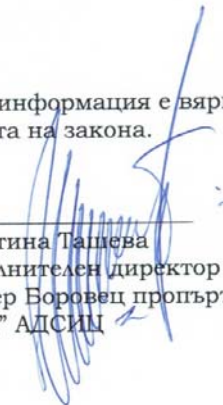
**Христина Асенова Ташева**, в качеството си на Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ,

#### декларираме, че

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и Регистрационният документ 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