

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ISIN: BG1100041067

РЕЗЮМЕ

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

5 600 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	1.80	10 800 000.00
Номинална стойност	1.00	5 600 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0047	26 325.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	1.7953	10 053 675.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



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

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

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

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

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

28 Април 2017 година

Членовете на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

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

Емитент:	„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 60 38 30
Електронна поща:	office@sbpf.biz
Лице за контакт:	Христина Ташева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Веселин Морев – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ (www.sbpf.biz) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

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

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса – София“ АД
ЦД – „Централен депозитар“ АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ИП – Инвестиционен посредник
ОСА – Общо събрание на акционерите
СД – Съвет на директорите
ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител
ИДЕС – институт на дипломираните експерт счетоводители

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

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

А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

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

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

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

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

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

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 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, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;
- осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

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

Б.4а Актуални тенденции в отрасъла

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Русия, Украйна, Турция и Гърция, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите, ръстът за 2016 г. при които, по предварителни данни, е около 16 %. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

Преди 2008 г. основни купувачи бяха гражданите на страните от Западна Европа, като преобладаваха тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките бяха с цел инвестиции, но и като възможност за втори дом, поради значително по-ниските цени на жилищата в България, в сравнение с тези в родните им страни. Купувачите бяха привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, и получаването на допълнителна възвращаемост. След финансовата криза от 2008 г., която се отрази основно на САЩ и страните от Западна Европа, търсенето от граждани на Великобритания и Ирландия сериозно намаля.

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с намаляващ темп.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти.

Трябва да се отбележи, че Дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи както по местоположение (локацията на недвижимите имоти, собственост на Дружеството включва районите на к.к. Слънчев бряг, град Балчик, община Генерал Тошево и град Самоков), така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

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

В следващата таблица са описани всички акционери на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 31.12.2016 г.:

Наименование	Права на глас	Дял от капитала
„Булфинанс инвестмънт“ АД	1 917 530	18.12 %
„Централна кооперативна банка“ АД	1 056 300	9.98 %
Други	7 606 170	71.90 %
Общо	10 580 000	100.00 %

Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 4.95 %, Доброволен пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 1.98 % и Професионален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 4.66 %. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд

**упражняващи
контрол върху
Дружеството.**

„Съгласие“ – 4.98 %, Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.97 % и Професионален пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.97 %. Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас от тези на останалите акционери.

**Б.7 Подбрана
ключова
финансова
информация за
минали периоди
относно Емитента,
представена за
всяка финансова
година за
обхванатия период,
както и за всеки
следващ междинен
финансов период,
придружена от
сравнителни данни
за същия период
придирната
финансова година;
все пак
представянето на
годишния баланс
изпълнява
изискването за
сравнителна
балансова
информация.
Информацията се
придружава от
описание в
свободен текст на
съществените
промени на
финансовото
състояние на
Емитента и
оперативните
резултати по време
на обхванатия от
ключовата
финансова
информация минал
период или след
него.**

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода 2014 – 2016 г.

Показатели	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Основен капитал (хил. лв.)	10 580	10 580	10 580
Собствен капитал (хил. лв.)	14 958	15 320	17 757
Брой акции	10 580 000	10 580 000	10 580 000
Сума на актива (хил. лв.)	15 834	15 415	42 287
- Текущи активи (хил. лв.)	16	297	206
- Нетекущи активи (хил. лв.)	15 818	15 118	42 081
Сума на пасива (хил. лв.)	876	95	42 287
- Текущи пасиви (хил. лв.)	876	95	2 166
- Нетекущи пасиви (хил. лв.)	0	0	22 364
Приходи (хил. лв.)	18	7	670
Разходи (хил. лв.)	-96	-79	-819
Печалба от продажба на нетекущи активи (хил. лв.)	41	0	3 036
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (хил. лв.)	1	550	414
Финансови разходи	0	0	-864
Нетна печалба/(загуба) за периода (хил. лв.)	-36	478	2 437
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	-0.003	0.045	0.23
Дивидент на акция (лв.)	0.011	0	0

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

Към 31.12.2016 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ няма задължения по облигационни заеми.

Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към 31.12.2016 г.:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 3.50 %.
- Размер на кредита – към 31.12.2016 г. задължението възлиза на 11 300 хил. евро (22 101 хил. лева).
- Срок на кредита – 25.09.2025 г.
- Погасителен план – 16 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 27 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 4.00 %.
- Размер на кредита – към 31.12.2016 г. задължението възлиза на 1 000 хил. евро (1 955 хил. лева).
- Срок на кредита – 24.03.2021 г.

- Погасителен план – 12 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 48 месечни вноски. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 3-месечен SOFIBOR + надбавка, но не по-малко от 4.00 %.
- Размер на кредита – към 31.12.2016 г. задължението възлиза на 435 хил. лева.
- Срок на кредита – 18.07.2019 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството

Съгласно клаузите на договорите за банков кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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

Б.8 Проформа финансова информация.

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

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

Не е приложимо – Няма квалификации в одиторските доклади.

Б.11 Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност. С оглед промяна на тази структура и продължаване на своето бизнес развитие, необходимите за целта средства ще бъдат осигурени чрез настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех.

Раздел В – Ценни книжа

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

Предмет на публичното предлагане са 5 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е BG BG1100041067. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 6SB.

В.2 Валута на емисиите.

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

В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 10 580 000 лева с емитирани и изцяло изплатени

емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.

10 580 000 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.

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

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

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

В.5 Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.

Всички акции от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

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

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 10 580 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE).

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

В.7 Политика по отношение на дивидентите.

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

финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Дружеството е разпределяло дивидент за финансовите 2013 и 2014 година в размер на 0,0791 и 0,011 лева. За 2015 година не е разпределян дивидент.

Раздел Г – Рискове

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

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

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

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

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

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

Раздел Д - Предлагане

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

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 10 053 675.00 лева, след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 26 325.00 лв. и се поемат изцяло от „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

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

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

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

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 10 053 675.00 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за увеличаване на портфейла от качествени доходоносни активи с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

Бъдещите инвестиционните планове на Дружеството, обусловени от динамичната пазарна среда, включват обследване на възможности за придобиване на собственост върху хотелски комплекс, с което да нарастне експозицията му в сегмента на ваканционните имоти.

Друга атрактивна инвестиционна възможност е реализацията на притежавания проект на апартаментен комплекс с незавършено строителство в град Балчик.

Д.3 Условия на публичното предлагане.

Предмет на публичното предлагане са 5 600 000 (пет милиона и шестстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.52930057 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като всяко упражнено право дава възможност за записване на приблизително 0.52930057 нови акции, по емисионна стойност 1 лев. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.52930057. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля до цяло число, както следва: при първа цифра (десетици) след десетичната запетая по-малка от 5 – към по-малкото цяло число; при първа цифра (десетици) след десетичната запетая равна или по-голяма от 5 – към по-голямото цяло число. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на ОСА за увеличение на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 560 000 нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в Търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника – „Сега” и „Телеграф” (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взима под внимание по-късната от двете дати), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Реал Финанс” АД,

обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

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

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

Д.5 Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения.

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

Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

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

	Преди емисията (към 31.12.2016 г.)	След емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	42 287	52 341
Общо задължения (хил. лв.)	24 530	24 530
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	17 757	27 811
Брой акции в обръщение (бр.)	10 580 000	16 180 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.68	1.72
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		няма

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

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2016 г.

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е 17 757 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 1.68 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 10 054 хил. лв. (5 600 000 нови акции по емисионна цена 1.80 лв. на акция) до 27 811 хил. лв., а общо

емитираните акции ще достигнат 16 180 000 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 1.72 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

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

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял от 0.00000945% на 0.00000618%.

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

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

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

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Резюмето на Проспекта:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Веселин Моров

Изпълнителен директор на „Реал Финанс” АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

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

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан, в качеството си на Прокурист на „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 Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

Веселин Моров
Изпълнителен директор
„Реал Финанс” АД

Ивелина Кънчева-Шабан
Прокурист
„Реал Финанс” АД

Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти
фонд” АДСИЦ