

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

ISIN BG1100041067

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ II 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	10 080 000.00
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

real finance[®]

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа 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 № от2017 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.

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 Регистрационния документ. 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.

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 Документът 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:

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. 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	8
5. Информация за Емитента	20
6. Преглед на стопанската дейност	23
7. Организационна структура	27
8. Недвижима собственост, заводи и оборудване	27
9. Операционен и финансов преглед	29
10. Капиталови ресурси	31
11. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи	36
12. Информация за тенденциите	36
13. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	40
14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	40
15. Възнаграждение и компенсации	43
16. Практики на ръководните органи	43
17. Заети лица	44
18. Мажоритарни акционери	45
19. Транзакции между свързани лица	46
20. Финансова информация, активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби	46
21. Допълнителна информация	48
22. Значителни договори	54
23. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	54
24. Показвани документи	54
25. Информация за участията	55
26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството	55
27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения	55
28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи	56
29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	56
30. Информация за придобитите недвижими имоти	57
31. Данни за Банката-депозитар	64
32. Данни за обслужващите дружества	65
33. Данни за оценителите на недвижимите имоти	66
34. Допълнителна информация за разходите на Дружеството	67

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса – София“ АД
ЦД - „Централен депозитар“ АД
БНБ - Българска народна банка
СД - Съвет на директорите
ОС - Общо събрание
ГОСА - Годишно общо събрание на акционерите
ИП - инвестиционен посредник
ЕС - Европейски съюз
ТЗ - Търговски закон
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти
ЗДСИЦ - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител
ИДЕС – институт на дипломираните експерт счетоводители

1. Отговорни лица

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 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 – член на Съвета на директорите.

Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда, представляван от Веселин Райчев Морев - Изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Прокурист.

Съставители на финансовите отчети

Съставител на заверените Годишни финансови отчети за 2014 и 2015 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е Зорница Пламенова Ботинова (не е служител на Емитента), а съставител на заверения Годишен финансов отчет за 2016 година е Камелия Петрова Стоянова. Лицата са счетоводители, отговарящи на изискванията на Закона за счетоводството.

Одитори

„Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 32, чрез регистрираните одитори Марий Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26 и Силвия Динова, ДЕС № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов и Силвия Динова, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

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/България/“ ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район р-н Лозенец, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 14195/1994 г. на Софийски градски съд.

1.2. Декларация, от тези които отговарят за Регистрационния документ

Лице, отговорно за изготвянето на Регистрационния документ, включително за цялата информация в него:

• **Веселин Райчев Морев** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД.

Посоченото по-горе лице, отговорно за изготвянето и информацията в Регистрационния документ, с полагане на подписа си декларира, че:

- при изготвянето на Регистрационния документ е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- е положило всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

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

Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството заедно с членовете на Съвета на директорите 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)

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014, 2015 и 2016 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 32, чрез регистрираните одитори Марий Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26 и Силвия Динова, ДЕС № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов и Силвия Динова, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени

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. Финансовите отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Представената систематизирана финансова информация за „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ включва Годишните одитирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2014 г., 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

Таблица 1. Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

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
Нетна печалба/(загуба) от дейността (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.

Пояснения, относно разпределения финансов резултат през периода на представената историческа информация.

На проведено на 24.06.2015 г. Общо събрание на акционерите е взето следното решение относно разпределянето на дивидент за 2014 г.:

Дружеството разпределя под формата на дивидент 98.15 % от печалбата за финансовата 2014 г., определена по реда на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Определя брутен дивидент в размер на 0.011 лв. на една акция от капитала на Дружеството. Мотивите са следните: 90 % от печалбата на Дружеството за финансовата 2014 г., определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ е в размер на 106 720.43 лв. или по 0.0100869972 лв. на една акция. По предложение на акционер, Общото събрание гласува брутен дивидент от 98.15 % от печалбата, определената по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, общо в размер на 116 380.00 лв. или по 0.011 лв. брутен дивидент една акция от капитала на Дружеството.

На проведено на 26.06.2016 г. Общо събрание на акционерите е взето следното решение относно разпределянето на дивидент за 2015 г.:

Дружеството не разпределя дивидент, с оглед спазване изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, както и на чл. 247а от ТЗ. Счетоводният финансов резултат за 2015 г. и определения финансов резултат за 2015 г. при спазване изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ следва да бъдат отнесени в неразпределена печалба, респективно в натрупани загуби от минали години. Мотивите са следните: Дружеството отчита счетоводна печалба за 2015 г. в размер на 478 028.58 лв. С оглед на изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, както и на чл. 247а от ТЗ, Дружеството отчита загуба в размер на 71 971.42 лв. и не следва да се разпределя дивидент.

Финансовият резултат от дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016 г. е печалба в размер на 2 437 хил. лв. (2015 г.: 478 хил. лв.), което

представлява ръст от 410 % спрямо предходния период. Същият е в основата на ръста на собствения капитал на Дружеството до 17 757 хил. лв. към 31 декември 2016 г. (2015 г.: 15 320 хил. лв.). Решението за разпределяне на дивидент за 2016 г. и неговия размер ще бъде взето на редовно годишно общо събрание на акционерите.

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. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. 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.

Дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на ЗДСИЦ и е контролирана от КФН.

4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

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.

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. 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.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение

или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

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.

Част от реализираните от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.

Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на

придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

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.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с бавно възстановяване на търсенето на имоти, водещо до относително слаб инвеститорски интерес. С връщането към ръст на пазара, инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране ще се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на Дружеството може да намалее.

Рискове от забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими 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.

Дружеството съобразява инвестиционната си стратегия с ликвидния риск като се стреми да инвестира в недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и същевременно сключва договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на

задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

Рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

Риск от непокрита от застраховки загуби

Съгласно чл. 17 ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал 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.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

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.

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.

Управленска политика на Дружеството

Бъдещото развитие на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

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 СД 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.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. В тази връзка Дружеството планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

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. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

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.

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.

Тези рискове са подробно разгледани в т. 2.1 на Документа за предлаганите ценни книжа.

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., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породил значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

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 ЗКПО 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

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 обръщаемостта на паричните потоци в българската икономика.

Таблица 2: Темп на БВП на България през периода 2012 – 2016 г.

	2012	2013	2014	2015	2016*
Брутен вътрешен продукт – млн. лв.	82 040	82 166	83 634	88 571	92 635
Брутен вътрешен продукт – годишен реален темп на изменение	0.0 %	0.9 %	1.3 %	3.6 %	3.4 %

* Предварителни данни

Източник: Българска народна банка и Национален статистически институт

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутният вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС. Започналата през 2007 - 2008 г. глобална икономическа криза се отрази в спад на преките чуждестранни инвестиции и ръст в безработицата, намаляване на банковото кредитиране за бизнеса, както и спад във вътрешното потребление. Ръстът на БВП за периода до 2014 г. бе сравнително анемичен, като икономиката не успя да компенсира изгубените работни места в годините на криза. Едва през 2014 г. тенденциите бяха променени и към настоящия момент негативните ефекти са в голяма степен преодоляни, като БВП достига рекордни нива при очакван ръст от 3.2 % за 2016 г. по предварителни данни.

Прогнозите на Министерството на финансите за 2017 и 2018 г. са за ръст от 2.9 % и 2.7 % респективно, подкрепен от съживяване на потреблението и инвестициите в основен капитал, повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Икономиката се очаква да продължи ръста си през 2017 г., макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. Докато през изминалата 2016 г. основен двигател на растежа бяха износа и потреблението, то очакванията за 2017 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът в тази насока е свързан с подобряващите се условия на пазара на труда. В допълнение няма предпоставки лихвите по кредитите и депозитите да започнат да се повишават, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна би довело до умерена, но положителна инфлация през новата 2017 г.

Съществен двигател на икономиката, който през последните години не успява да се активира, това са инвестициите. Очакванията през 2017 г. са насочени към леко ускорение, предимно заради засилването на финансирането с европейски средства и ниската цена на кредитния ресурс.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2016 г. - свързани с по-ниския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.

Икономическият растеж през последните години оказва положително влияние върху пазара на труда. По данни на НСИ коефициентът на безработица през 2016 г. намалява с 1.5 процентни пункта в сравнение с 2015 г. и достига 7.6 %. За същия период коефициентът на безработица при мъжете намалява с 1.7 процентни пункта, а при жените - с 1.4 процентни пункта, като достига съответно 8.1 % и 7.0 %. Безработните лица са 247.2 хил., от които 141.7 хил. са мъже и 105.6 хил. - жени. В сравнение с 2015 г. броят на безработните лица намалява с 19.0 %.

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.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

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 ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евроразона, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на провеждане на предсрочни парламентарни избори и управление на служебно правителство. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през последните години и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка.

Таблица 3: Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BB+ / BB+	B / B	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	Baa2 / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна 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, в следствие на нестабилно управление на страната, 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.

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 4: Индекс на потребителските цени

	2012	2013	2014	2015	2016
Изменение на индекса на потребителските цени на годишна база	3 %	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %

Източник: Национален статистически институт

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. За периода 2013-2015 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световния пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация, която да не надвишава 2 % на годишна база се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене.

Риск от форсмажорни събития

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат също грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или несистемна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

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. Мястото 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 продължителността 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, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище

„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 07.09.2006 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2; тел./факс: + 359 52 60 38 30; електронна поща: office@sbpf.biz.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е 6SB. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Веселина Димитрова, телефон за връзка: + 359 52 60 38 30, електронна поща: office@sbpf.biz. Интернет страницата на дружеството е: www.sbpf.biz.

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.

- 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 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 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;

- на 11.02.2013 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала от 650 000 лева на 10 580 000 лева. Увеличението на капитала е осъществено посредством емитирането на 9 930 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев;

- на проведено на 19.08.2014 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.0791 лева на една акция за финансовата 2013 г.;

- на проведено на 26.06.2015 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.011 лева на една акция за финансовата 2014 г.

- не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

Размерът на инвестициите по години в периода на историческата финансова информация и към датата на проспекта са представени в таблицата по-долу:

Таблица 5. Инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода 31.12.2014 – 31.12.2016 г.

	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Новопридобити инвестиционни имоти – в хил. лв.	-	-	27 013

Инвестициите са формирани от придобития през първото тримесечие на 2016 г. недвижим имот, представляващ поземлен имот с обща площ 14 591 кв. м.,

ведно с построената в него сграда, представляваща хотелски комплекс „Арония Бийч“ със застроена площ от 3 116 кв. м., находящи се в гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг.

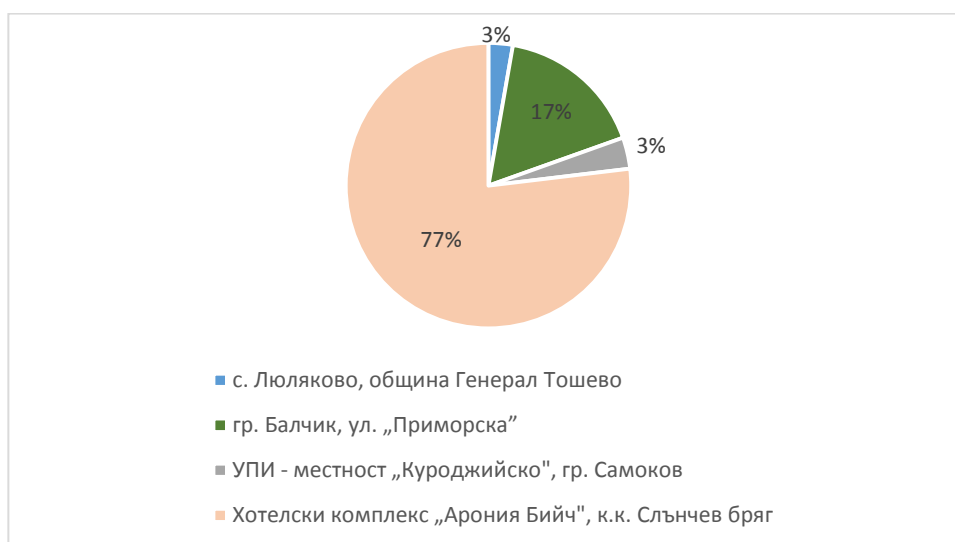
Дружеството е предоставило аванс от 3 350 000 лв. за закупуването на недвижим имот, представляващ хотелски комплекс в град Пазарджик ведно със земята, върху която е построен хотела.

За периода от 01.01.2017 г. до датата на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е реализирало нови инвестиции.

5.2.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)

Главните инвестиции на Емитента са насочени към подобряване на качеството и развиване на придобитите недвижими имоти в гр. Балчик, гр. Самоков, к.к. Слънчев бряг и с. Люляково, общ. Генерал Тошево.

Графика 1: Разпределение на инвестициите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ



Методът за финансиране на инвестициите е чрез собствени и заемни средства.

5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

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.

6. Преглед на стопанската дейност

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация

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.

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.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2014, 2015 и 2016 г.), както и към датата на настоящия Регистрационен документ, Дружеството генерира приходите си от продажба на имоти, както и от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем. Приходите от продажби са формирани, както следва: за 2014 г. – 1 587 хил. лева от продажба на инвестиционни имоти; за 2015 г. Дружеството не е формирало приходи от продажби; за 2016 г. приходите от продажби са 3 500 хил. лева в следствие от продажба на инвестиционен имот и 660 хил. лева са от получени наеми. От 01.01.2017 г. до датата на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма реализирани приходи от продажби.

Рисковете, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са описани подробно в т. 4 от настоящия документ.

6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотогава, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е въвеждало или разработвало нови продукти и услуги, извън тези по основния предмет на дейност на Дружеството.

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 Дружеството е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Приоритетните пазарни сегменти, към които Дружеството се е ориентирало са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи (apartment houses - жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) на територията на страната и по-конкретно по Черноморското крайбрежие. Разработена е инвестиционна стратегия за изграждане на фотоволтаичен парк в с. Люляково, общ. Генерал Тошево, обл. Добрич. Общата площ, върху която ще се изгради проекта е 36 декара, включваща шест граничещи един с друг урегулирани поземлени имота. Общата инсталирана мощност може да достигне до 1.5 MWp. Дружеството възнамерява да продаде поземления имот или да го отдаде под наем с дългосрочен договор на инвеститор, който да реализира инвестиционния проект.

Основните пазари, на които оперира Дружеството са:

Хотели и хотелски комплекси

Съобразно стратегията за диверсифициране на портфейла си, „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е инвестирало в изграждането и закупуването на недвижими имоти в различни райони на Черноморието, както и в подножието на Рила планина. Бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия би била успешна.

Ваканционни имоти

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 във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с намален 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 обаче, че основните инвестиции на Дружеството се намират в района на гр. Балчик, с. Люляково, общ. Генерал Тошево, около град Самоков и в к.к. Слънчев бряг, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Сравнително ниското ниво на развитие на съпътстващата инфраструктура, все още предизвиква отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темповете на продажби.

Търговски площи

Към изгражданите ваканционни имоти, с цел допълнителен доход, повишаване атрактивността и качеството на услугите, Дружеството изгражда и ще експлоатира търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от развитието на ваканционните комплекси, където те са разположени.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

Жилищни имоти

След продължителен период на спад в търсенето на жилищни и ваканционни имоти по Черноморието, през 2015 г. за пръв път се забелязва известен ръст в търсенето, което доведе и до повишаване на средните цени на имотите. Това от своя страна доведе до стартирането на нови жилищни проекти, както и до размразяване на започнати в предходни периоди.

Жилищни комплекси от затворен тип

Този вид комплекси са сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти, но динамичното му развитие през последните години привлече много клиенти, като брой и тип (местни, чуждестранни, нисък, среден и висок ценови сегмент). Успехът се постига поради уредеността на комплексите, високото качество на строителство, наличието на удобства като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Като допълнителна услуга в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби. Разбивка на общите приходи по категории дейности за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в т. 9.1 Финансово състояние.

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.

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 различни рискови фактори оказва върху всички стопански субекти (относно влиянието на рисковите фактори виж т. 4 Рискови фактори).

6.4. Информация, отнасяща се до степента, в която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

До датата на настоящия документ дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е била поставяна в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

За осъществяване на дейността си „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. 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.

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.

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. Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата

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

7.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента, включително наименование, страна на регистрация или на дейност, пропорционално акционерно участие и ако е различно, пропорцията на държаните акции с право на глас

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. Недвижима собственост, заводи и оборудване

8.1. Информация относно съществуващи или запланирани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Основните инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от учредяването му до датата на настоящия Регистрационен документ 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 6. Притежавани инвестиционни имоти от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Описание на недвижими имоти и адрес	Година на придобиване	Стойност на придобиване в лв.	Пазарна стойност към 31.12.2016 г. в лв.
Незастроени дворни места – УПИ № I-2; II-2; III-2; IV-2; V-2; VI-2 кв. 1 – 36 000 кв. м., находящи се в с. Люляково, община Генерал Тошево, обл. Добрич	2008 г.	817 930	312 020
УПИ с площ 2 074 кв. м., ведно с построените в него съществуваща и новоизграждаща се сграда, находящ се в гр. Балчик, ул. „Приморска“	2007 г.	4 997 566	11 602 532
УПИ с площ 20 284 кв. м., находящ се в местност „Куроджийско“, гр. Самоков	2007 г.	1 056 057	2 740 140
УПИ с площ 14 591 кв. м., ведно с прилежащия хотелски комплекс „Арония Бийч“ с разгъната застроена площ 16 747 кв. м, находящ се в к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър	2016 г.	22 100 879	23 295 700
Капитализирани разходи за ремонт и реновиране	2016 г.	781 307	
Обзавеждане и оборудване на хотелски комплекс „Арония Бийч“	2016 г.	780 546	
Всичко		30 534 285	38 730 938

Инвестицията в хотелски комплекс „Арония Бийч“ (земя и сграда) е в размер общо на 23 663 хил. лв., включваща заплатената цена при покупката в размер на 22 101 хил. лв и 1 562 хил. лв капитализирани разходи за ремонт, реновиране (781 хил.) и обзавеждане (780.5 хил. лв).

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е страна по предварителен договор за закупуване на недвижим имот, представляващ хотелски комплекс в град Пазарджик ведно със земята, върху която е построен хотела. Дружеството е предоставило аванс от 3 350 000 лв. за закупуването на недвижимия имот, които средства са класифицирани според изискванията на МСФО, като вече придобит инвестиционен имот.

Таблица 7. Тежести върху притежаваните инвестиционни имоти от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Описание на недвижими имоти и адрес	Вид тежести	Размер на обезпеченото вземане (лв.)	Годишен лихвен процент
УПИ с идентификатор 02508.86.18 – 2 074 кв. м, ведно с построените в него съществуващи и новоизграждащи се сгради, находящ се в гр. Балчик, ул. „Приморска“	Договорна ипотека върху недвижим имот от 26.02.2016 г. във връзка с банков кредит със срок до 25.09.2025 г. и с 16 мес. гратисен период за погасяване на главници.	9 192 401	12 мес. EURIBOR + 3.5 пункта, но не по-малко от 3.5 %
УПИ - местност „Куроджийско“, гр. Самоков, 20 284 кв. м	Договорна ипотека върху недвижим имот от 04.04.2016 г. във връзка с банков кредит със срок до 24.03.2021 г.	1 955 830	12 мес. EURIBOR + 4 пункта, но не по-малко от 4 %
УПИ с идентификатор 51500.505.260 – 14 591 кв. м, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Арония Бийч“ със застроена площ 3 116 кв. м, разгъната застроена площ 16 747 кв.м, находящ се в к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър	Договорна ипотека върху недвижим имот от 28.07.2016 г. във връзка с банков кредит тип овърдрафт. Срок до 18.07.2017 г. и възможност за предоговаряне до 36 месеца.	500 000	3 мес. SOFIBOR + 3.8 пункта, но не по-малко от 4 %
	Законна ипотека върху недвижим имот от 26.02.2016 г. във връзка с банков кредит със срок до 25.09.2025 г. и с 16 мес. гратисен период за погасяване на главници.	22 100 879	12 мес. EURIBOR + 3.5 пункта, но не по-малко от 3.5 %
Всичко		33 749 110	

Към датата на настоящия Регистрационен документ няма други големи тежести върху активите на Дружеството. Кредитите за финансиране основната дейност на Дружеството са допълнително описани в т. 10.1 от настоящия документ.

Няма съществуващи или запланувани лизинговани имоти.

8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента

„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.

Таблица 8. Отчет за всеобхватния доход на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в хил. лева

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2014	2015	2016
Приходи от наеми	0	0	660
Други приходи	18	7	10
Печалба от продажба на нетекущи активи	41	0	3 036
Разходи за материали	0	0	-178
Разходи за външни услуги	-13	-11	-342
Разходи за персонала	-1	-6	-9
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1	550	414
Други разходи	-82	-62	-290
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	-36	478	3 301
Финансови разходи	0	0	-864
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	-36	478	2 437
Разходи за данъци	0	0	0
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	-36	478	2 437

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

През периода се наблюдава голяма волатилност на приходите от продажби свързани с еднократни сделки с недвижими имоти. През 2014 г. Дружеството е продало поземлен имот находящ се в гр. Балчик, к.з. „Двореца“, целият с площ 905 кв. м. и апартаменти в сграда с административен адрес гр. Несебър, ул. „Олд Несебър Хилс“, с предназначение за жилище, част от ваканционен комплекс за сезонно ползване „Олд Несебър Хилс“ с обща площ 997,42 кв. м. на стойност 1 587 хиляди лева. Същите са били с балансова стойност 1 546 хил. лв. и Дружеството е реализирало печалба от 41 хил. лева.

През 2015 г. не са извършвани продажби на недвижими имоти. През 2016 г. с оглед реструктуриране на инвестиционният портфейл Дружеството е продало собствен парцел в град Плевен за 3 500 хил. лева. Същият е с балансова стойност 464 хил. лева и „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е реализирал печалба от сделката в размер на 3 036 хил. лева. През 2016 г. Дружеството е реализирало приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти в размер на 660 хил. лева.

Финансовите приходи през 2014, 2015 и 2016 г. са с еднократен характер и представляват промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти.

В следствие на гореописаните сделки Дружеството преминава от загуба за 2014 г. в размер на 36 хил. лева към печалба през 2015 г. в размер на 478 хил. лв. и печалба за 2016 г. в размер на 2 437 хил. лева.

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, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;

- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара;
- неблагоприятни климатични условия;
- изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- изменение в цените на строителството;
- изменение в равнището на наемите.

През разглеждания период не са налице други необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Дружеството.

9.2.2. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

През 2014 г. дружеството е продало поземлен имот находящ се в гр. Балчик, к.з. „Двореца“, целият с площ 905 кв. м. и апартаменти във ваканционен комплекс за сезонно ползване „Олд Несебър Хилс“, гр. Несебър, с обща площ 997,42 кв. м. на стойност 1 587 хил. лева.

През 2016 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е продало собствен парцел в град Плевен за 3 500 хил. лева.

През разглеждания период няма други сделки оказващи съществено изменение на приходите от продажби на Дружеството.

9.2.3. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична 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 в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България се подобряват през последните месеци, но страната остава уязвима за множество външни и вътрешни рискове. Ситуацията на политическата сцена остава неясна при настоящото служебно правителство и в условията на предсрочни парламентарни избори.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж, фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

В по-голямата си част пътят на бежанския поток от Близкия Изток към Европа към момента заобикаля България, но в бъдеще натискът може да се увеличи, като това е един от рисковете пред страната ни в средносрочен план. Сред външните за страната фактори, които могат да окажат влияние са продължаващите ограничения в търговията между ЕС и Русия. Излизането на Великобритания от ЕВ като следствие от решението на проведения през юни

референдум, може да засегне ръста на икономиката на целия ЕС, която е основен търговски партньор на България.

10. Капиталови ресурси

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. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Вътрешните източници на ликвидност 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. Към 31.12.2016 година неразпределената печалба от минали години е на стойност 3 425 хил. лв.

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. Към 31.12.2016 година Дружеството няма несъбрани вземания от наеми.

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.

Външните източници на ликвидност 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. На 07.11.2006 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано задължителното първоначално увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000 лева. На 11.02.2013 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 650 000 лева на 10 580 000 лева.

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. Дружеството има кредит към

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.

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.

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.

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.

Таблица 9: Баланс на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в хил. лева

БАЛАНС	2014	2015	2016
ОБЩО АКТИВИ	15 834	15 415	42 287
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 818	15 118	42 081
Инвестиционни имоти	15 818	15 118	42 081
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	16	297	206
Търговски и други вземания	3	296	183
Парични средства и парични еквиваленти	13	1	23
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ	15 834	15 415	42 287
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14 958	15 320	17 757
Основен капитал	10 580	10 580	10 580
Резерви	1 315	1 315	1 315
Финансов резултат	3 063	3 425	5 862
Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	0	0	0
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	0	0	22 364
Търговски и други задължения	0	0	22 364
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	876	95	2 166
Търговски и други задължения	876	95	2 166

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

10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

През последните три финансови години Дружеството е разполагало с ограничено количество вътрешно генериран паричен ресурс. През разглежданите периоди „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е имало парични потоци от оперативна дейност. Инвестиционната дейност на дружеството е финансирана чрез продажба на инвестиционни имоти и постъпления от заеми.

Таблица 10: Капиталова структура на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
в хил. лева

ПАРИЧЕН ПОТОК	2014	2015	2016
А. Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	0	0	1 596
Плащания на доставчици	-5	-7	-5 357
Плащания, свързани с възнаграждения	0	-6	-8
Плащания/Постъпления за данъци	-72	2	3 528
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-247	-3	-23
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	<i>-324</i>	<i>-14</i>	<i>-264</i>
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-1 250	0	-23 653
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	1 587	0	3 500
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	0	955	-3 110
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	<i>337</i>	<i>955</i>	<i>-23 263</i>
В. Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от заеми	0	0	29 192
Платени заеми	0	0	-4 701
Изплатени дивиденди	0	-953	-868
Други постъпления/плащания от финансова дейност	0	0	-74
<i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>	<i>0</i>	<i>-953</i>	<i>23 549</i>
Г. Изменения на паричните средства през периода	13	-12	22
Д. Парични средства в началото на периода	0	13	1
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.	13	1	23
наличност в касата и по банкови сметки	13	1	23

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

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 банкови заеми. 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 11: Коефициенти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

№	Показатели	2014	2015	2016
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)				
1	Приходи	18	7	670
2	Разходи	-96	-79	-819
3	Печалба от продажба на нетекущи активи	41	0	3 036
4	Печалба/загуба от дейността	-37	-72	2 887
5	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1	550	414
6	Финансови разходи	0	0	-864
7	Приходи от финансираня	0	0	0
8	Извънредни статии	0	0	0
9	Печалба/загуба преди данъци	-36	478	2 437
10	Данъци	0	0	0
11	Нетна Печалба/ Загуба	-36	478	2 437
12	Дивидент (в лева)	0.011	0.00	0.00
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)				
13	Парични средства и парични еквиваленти	13	1	23
14	Текущи активи	16	296	206
15	Материални запаси	0	0	0
16	Текущи пасиви	876	95	2 166
17	Нетен оборотен капитал	-860	201	-1 960
18	Обща сума на актива	15 834	15 415	42 287
19	Пасиви (привлечени средства)	876	95	24 530
20	Собствен капитал	14 958	15 320	17 757
21	Брой акции	10 580 000	10 580 000	10 580 000
Коефициенти за рентабилност				
22	Рентабилност на приходите (11/1)	-2.000	68.286	3.637
23	Възвръщаемост на собствения капитал (11/20)	-0.002	0.031	0.137
24	Рентабилност на пасивите (11/19)	-0.041	5.032	0.099
25	Възвръщаемост на активите (11/18)	-0.002	0.031	0.058
Коефициенти за активи и ликвидност				
26	Коефициент на обща ликвидност (14/16)	0.018	3.116	0.095
27	Коефициент на бърза ликвидност ((14-15)/16)	0.018	3.116	0.095
28	Коефициент на абсолютна ликвидност (13/16)	0.015	0.011	0.011
29	Коефициент на обращаемост на активите (1/18)	0.001	0.000	0.016
30	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/17)	-0.021	0.035	-0.342
Коефициенти на ливъридж				
31	Коефициент на финансова автономност (20/19)	17.075	161.26	0.724
32	Коефициент на задлъжнялост (19/20)	0.059	0.006	1.381

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

10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

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.

10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти, както и придобиването на нови подценени и доходоносни активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

11. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи

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

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 Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. Дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше много силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В разгара на финансовата криза се стигна до рязък спад на чуждите инвестиции в страната и в частност на спекулативните проекти на пазара на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да реструктурират инвестициите в своите проекти поради трудния достъп до финансиране и намаляло търсене. Експертните оценки на недвижимите имоти се понижиха.

Повод за умерен оптимизъм дават макроикономическите данни като очакванията за ръст на БВП през 2016 г. и продължаващия спад на безработицата. Допълнителен стимул за пазара може да дойде и от очакванията за възстановяването на потребителските разходи и инвестициите през 2017 г. благодарение на по-ниските цени на горивата и суровините, по-ниските нива на

лихвите по кредитите, повишението на работните заплати, очаквания по-висок процент на усвояване на средства от европейските фондове и съживяване на икономиката на страните от ЕС.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотеки и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през третото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,8 на сто спрямо същия период на предходната година. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Таблица 12: Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

Таблица 13: Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г.

Вероятно завършването на започнатите строежи през 2015 и 2016 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Таблица 14: Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства със 3.82 %, а тяхната РЗП - със 65.33 %.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2016 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт. Според агенция Bulgarian Properties стартът за имотния пазар в ски курортите през настоящата година е бил успешен, тъй като активността в курортите Боровец и Банско през последните месеци се е повишила. И в двата курорта има чувствително нарастване на продажбите през първото тримесечие на годишна база. По данни на агенцията Пампорово изостава по интерес.

От Bulgarian Properties отчитат активност в района на Слънчев бряг дори през традиционно слабия зимен сезон. Очаква се силен туристически сезон с повече туристи, което е предпоставка за възходящо развитие и на имотния пазар по Черноморието. Част от туристите, които традиционно летуват в Турция, Египет или Тунис, вероятно ще се насочат към България. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През тази година за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни

имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот.

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 година е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи леко намалява до 17 на сто в следствие на откриването на магазин Jumbo в Парк мол Стара Загора. Обемът на свободните търговски площи остава на относително високи нива поради напускането на страната на търговска верига Carrefour и намаляване броя на магазините Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2016 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, нараства с 3.5 на сто спрямо същия месец на предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която през третото тримесечие на 2016 година намаля до 7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4,5 на сто през 2016 година до средни нива около 13 евро на квадратен метър. Наблюдава се ясна тенденция за спад на незаетите площи, които към момента са около 10 на сто или 177 500 кв. м., което е понижение с 41 200 кв. м. спрямо предходната година. Търсенето на площи продължава да расте, което е предпоставка за засилено строителство. Към края на 2016 година в процес на изграждане са нови 265 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината

за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

13. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

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)
- УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД – счетоводител (от 2014 – до сега)

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)
- УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД – организатор сделки с ценни книжа (от 2014 – до сега)

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 Асистанс“ ЕООД – технически сътрудник (от 2011 – до сега)
- „Сарк груп“ ЕООД – технически сътрудник (от 2014 - до сега)

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.

Екатерина Николаева Зурлева отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за изпълняване длъжността на независим член на Съвета на директорите.

14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство

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 компенсации

15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД

Размерът на изплатените възнаграждения на членове на СД за 2016 г. са следните:

- Христина Асенова Ташева (член на СД и Изпълнителен директор) - 6 016.03 лв.;
- Камелия Петрова Стоянова (председател на Съвета на директорите) – не е получавала възнаграждение през 2016 г.;
- Екатерина Николаева Зурлева (член на Съвета на директорите) – не е получавала възнаграждение през 2016 г.

Съгласно чл. 50, ал. 1 от Устава на Дружеството месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Общото събрание 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 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по чл. 50, ал. 1 от Устава се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от Устава на Дружеството. 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.

15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство. Членовете на Съвета на директорите не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

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 13.09.2017 г.

Настоящите членове на Съвета на директорите са вписани в Търговския регистър на 29.11.2012 г.

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 ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, проведено на 13.09.2012 г., е взето решение за сформирание на одитен комитет в състав: Екатерина Николаева Зурлева, Камелия Петрова Стоянова и Христина Асенова Ташева. Общото събрание на акционерите не е определило мандат на одитния комитет.

Съгласно измененията на Закона за независимия финансов одит от 29.11.2016 г. Дружеството ще предприеме всички необходими мерки за имплементиране на законодателството в дейността на одитния комитет.

Членовете на одитния комитет не получават възнаграждение за работата си.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е създавал Комитет по възнагражденията.

Дружеството е разработило политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, в която са застъпени следните принципи:

- съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на Дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на Съвета на директорите с необходимите качества за успешно управление и развитие на Дружеството;
- недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на членовете на Съвета на директорите при определяне и договаряне на възнагражденията;
- отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството.

При разработването на политиката по възнагражденията на Дружеството не са ползвани външни консултанти.

16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се е присъединило към Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка основните стратегически цели на Националния кодекс за корпоративно управление са:

- Равноправно третиране на всички акционери на Дружеството, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи;
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

17. Заети лица

17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности

За периода от 2014 г. 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 Дружеството 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. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

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. Мажоритарни акционери

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 пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

Таблица 15: Акционери, притежаващи пряко над пет на сто от правата на глас в ОС на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Наименование	Правата 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 %

Пенсионно осигурително 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 %. Пенсионно осигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.98 %, Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.97 % и Професионален пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.97 %.

Няма други лица, притежаващи пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството.

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. 14 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.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма лица, които да осъществяват контрол върху Дружеството.

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. Транзакции между свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31.12.2016 г. включват ключов управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. През 2016 г. са начислени възнаграждения на членовете на СД в размер на 7 хил. лева и разходи за социални осигуровки в размер на 2 хил. лева. За периода от 31.12.2016 г. до датата на Прспекта на членове на СД са изплатени възнаграждения в размер на хиляда лева.

Текущите задължения към ключов персонал са на стойност 1 хил. лева.

20. Финансова информация относно активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2014, 2015 и 2016 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.bse-sofia.bg), infostock.bg (www.infostock.bg) и Дружеството (www.sbpf.biz).

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

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Историческата годишна финансова информация за 2014, 2015 и 2016 г. е одитирана от специализирано одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: град София 1618, бул. „Черни връх“ 26.

20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

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

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

20.5. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2016 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от годишния одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ към 31.12.2016 г.

20.6. Междинна и друга финансова информация

В проспекта са използвани одитирани годишни финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г. След датата на изготвяне на последният одитиран финансов отчет Дружеството не е изготвяло междинни финансови отчети, които не са одитирани.

20.7. Политика по отношение на дивидентите

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разпределя дивиденди 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 ИД 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.

На проведеното на 19.08.2014 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение да се разпредели дивидент за 2013 г. в размер на 0.0791 лева на акция.

На проведеното на 26.06.2015 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството е взето решение да се разпредели дивидент за 2014 г. в размер на 0,011 лева на акция.

На проведеното на 24.06.2016 г. Общо събрание на Дружеството е взето решение да не се разпределя дивидент за 2015 г. През 2015 г. Дружеството е реализирало счетоводна печалба в размер на 478 хил. лева. Финансовият резултат за разпределение, определен по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, е загуба в размер на 71 хил. лева, в следствие на което Дружеството не е разпределило дивидент.

20.8. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ (Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2016 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 следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	10 058 000 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	10 058 000 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 варанти.

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. На 11.02.2013 г. е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличение на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 10 580 000 (десет милиона петстотин и осемдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 9 930 000 (девет милиона деветстотин и тридесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

21.2. Учредителен договор и Устав

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 надзорни органи

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

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват 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;
- приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба.

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. 36, ал. 1, т. 1, 2 (само за прекратяване) и 3 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

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, които са 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, прокурист 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. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно. Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

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. Правата, преференциите и ограниченията, 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 привилегировани. 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 12 от Устава на Дружеството, 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.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани 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 $\frac{1}{2}$ 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 привилегиите 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 привилегиите. 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 годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

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. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

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 да 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 заложили 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 $\frac{2}{3}$ (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, и декларация за всякакъв интерес

23.1 Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти освен описаните в т. 30.7 оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от „Велинов Консулт“ ЕООД. Подробна информация за „Велинов Консулт“ ЕООД е представена в т. 33.1 от настоящия документ.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са изготвени по искане на Дружеството във връзка със задълженията му по чл. 20 от ЗДСИЦ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

23.2. 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 информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- Bulgarian Properties (www.bulgarianproperties.bg);
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>);
- Велинов консулт ЕООД (www.velinovconsult.bg).

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, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, 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:

Адрес на управление:

Работно време:

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

гр. Варна

ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2

09:30 – 17:00 ч.

Телефон:	+ 359 52 60 38 30
Електронна поща:	office@sbfpf.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 Моров – Изпълнителен директор

25. Информация за участията

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

26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството

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.

Горепосочените цели се постигат чрез инвестиции в недвижими имоти (сгради и земя) на територията на Република България, като чрез обслужващото дружество се осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

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

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 4 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които не се намират на територията на Република България.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения, да бъде гарант на трети лица или да предоставя заеми.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да придобива ценни книжа, тъгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 10, ал. 2 и 3 от Устава на Дружеството.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато емитира дългови ценни книжа регистрирани за търговия на регулиран пазар или взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;

- банкови депозити – без ограничения;

ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

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

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставяне му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

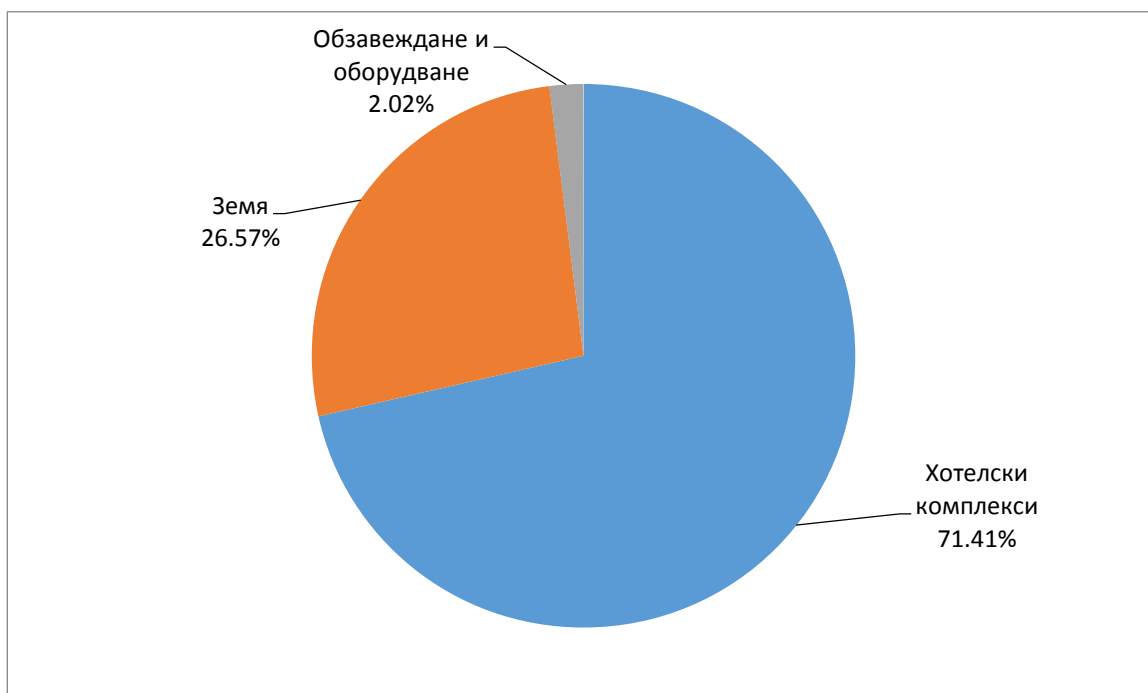
Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 4 Рискови фактори от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

30. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:**30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти**

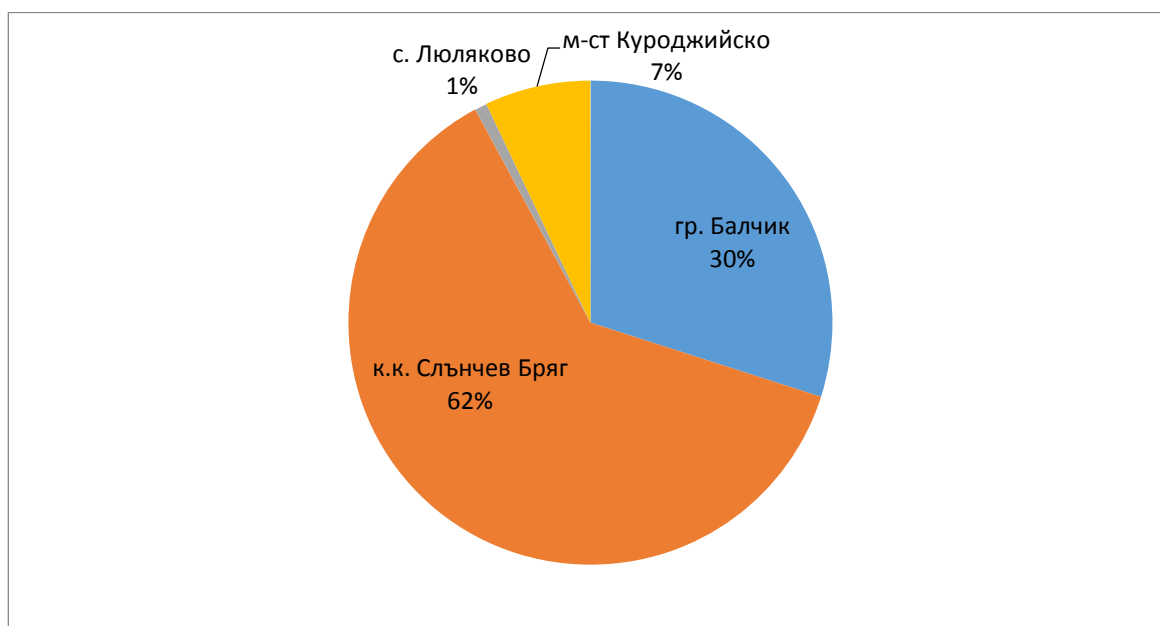
Графика 2: Структура на инвестиционния портфейл по видове имоти



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

Относителният дял (по пазарна стойност към 31.12.2016 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика.

Графика 3: Географско разпределение на секюритизирани имоти



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава четиризвездният хотел „Арония Бийч“, намиращ се в южната част на най-големия морски курорт в

България – Слънчев бряг. Към сградите има изградени и необходимите комуникационни и инфраструктурни съоръжения.

К.к. Слънчев бряг е разположен непосредствено до град Несебър, на 30 километра северно от Бургас.

Живописният град-музей Несебър е само на пешеходно разстояние от хотела. Местността изобилства от природни и културни забележителности. Природата е чиста, климатът е мек и морски.

К.к. Слънчев бряг е предпочитана лятна курортна дестинация, затова през лятото има многобройни възможности за отдих и забавления, а през зимата районът е тих и спокоен. Курортът е бързоразвиващ се и започва да предлага не само хотелско настаняване за летния сезон, но и комплекси от затворен тип за целогодишно обитаване. Добрата инфраструктура – пътна и битова, е предпоставка тепърва да се развива в тази посока.

Апарт хотел „Дионис“ се намира в град Балчик, в съседство с прекрасната Ботаническата градина с редки, впечатляващи и екзотични растения и Двореца на румънската кралица Мария. Мястото е пълно с древни легенди, романтика и приключения, пораждащо непреодолимото желание да станеш част от този фантастичен град.

Град Балчик се намира само на 45 км от международно летище Варна и на 10 минути път с кола до красивия морски курорт Албена, където всеки може да намери място за отдих и развлечения. В Балчик има красиви места за яхти, които хармонично се съчетават с пътническия кей и плажа. В радиус от няколко километра има 3 места за голф, както и резерватът Тузлата, известен като център за калолечение и балнеология.

Местността „Куроджийско“ се намира в подножието на Рила планина, между гр. Самоков и к.к. Боровец (Нисък Боровец).

Боровец е най-старият планински курорт в България – датира от 1896 г., и е най-близкия такъв до столицата. Разположен е на 1350 м надморска височина на северните склонове на Рила, на 70 км от София. Най-близкият град е Самоков, на 10 км. разстояние. Курортът на два пъти е домакин на състезания за Световната купа по ски-алпийски дисциплини и предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане и екстремно каране.

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

Хотел „Арония Бийч“

Хотелският комплекс се състои от три взимно свързани тела, представляващи блокове А, В и С. Сградата е пет етажна монолитна, въведена в експлоатация през 2005 г. Конструкцията и е скелетно безгредова стоманобетонна носеща и отговаря на съвременните изисквания. Фасадните стени са от газобетон с дебелина 30 сантиметра. Вътрешните преградни стени са от газобетонни блокове, с дебелина 25 сантиметра, облицовани допълнително с гипсокартон 12 мм, което осигурява добра звукоизолация. Покривната конструкция е стоманобетонна плоча. Фасадните стени са измазани с цветна минерална мазилка.

Сградата е със следното архитектурно разпределение:

Партерен етаж – два броя търговски зали, ресторант, кухненски блок с прилежащи складове и хладилни площи, четири броя санитарни възли за посетители, един брой санитарен възел за лица с увреждания, три броя асансьори за пътници, два броя товарни асансьори към камериерски блок, ресторант, лоби бар, дневен бар, вътрешен басейн със санитарни възли, рецепция с битово помещение и санитарен възел, зала за тихи игри, битово помещение камериерки, два броя стаи за лица с увреждания, тринадесет броя хотелски стаи, телефонна централа;

Първи етаж – битово помещение за персонал на ресторант, функционална сграда, два броя склад за камериери, два броя камериерски офиси, санитарен възел, четиридесети седем броя хотелски стаи и три броя апартаменти;

Втори и трети етаж – по петдесет и два броя хотелски стаи, три броя апартаменти, два броя склад камериери, битовка камериери;

Четвърти терасовиден етаж - петдесет и два броя хотелски стаи, два броя апартаменти, два броя склад камериери, битовка камериери.

Хотела е категоризиран с четири звезди. Разполага с 156 двойни стаи, 70 фамилни и 7 апартамента. Стаите и апартаментите са с настилка мокет, а стените са и таваните са завършени с латексова боя. Оборудвани са с климатици, осигурени са кабелна телевизия, мини бар, телефон. Баните са стандартно оборудвани със санитарна керамика и арматура, монтирани са сешоари, разполагат с душ или вана. Дограмата на прозорците е алуминиева, а на вътрешните врати – МДФ.

Комплексът включва няколко заведения. Основният ресторант разполага с 490 места, разположени на закрито или на терасата. Лоби барът предлага 60 места, а коктейл барът е с капацитет 50 места.

Хотелът разполага още с:

- 3 външни басейна, включително и плувен басейн с размери 25 м.
- Чадъри и шезлонги около басейните
- Вътрешен басейн
- Спортен център с фитнес, тенис на маса, зала за гимнастика
- Сауна
- Зала за масажи
- Зала за анимация
- Детски кът
- Забавни игри – билиард, джаги, въздушен хокей
- Wi Fi – безплатно ползване във фойето и лоби бара на хотела
- Безплатен паркинг

Апарт хотел „Дионис“

Апарт хотел „Дионис“ е разположен на крайбрежната алея на град Балчик, на 100 м. от морския бряг в актуален район като развита туристическа дестинация.

Към момента проекта е във фаза строително ремонтни дейности. Няма издадено разрешение за експлоатация. Съгласно проект за реконструкция, преустройство и надстрояване на съществуващата сграда, както и строителство на второ тяло с аналогични параметри на застрояване, ще бъде изграден луксозен хотелски комплекс без аналог в региона. Комплексът ще е с 9 941 кв. м. разгърната застроена площ като се планират два етапа на строителство:

Първи етап (Сграда 1) – изграждане на комплекс от апартаменти, офиси и търговски площи чрез преустройство на сега съществуващия хотел с РЗП 4 988 кв. м.

Втори етап (Сграда 2) – строителство на втора сграда с идентични на Сграда 1 параметри с РЗП 4 952 кв. м.

Инвестиционен проект „Комплекс Куроджийско“

Местността „Куроджийско“ се намира в подножието на Рила планина, между гр. Самоков и к.к. Боровец (Нисък Боровец).

Боровец е най-старият планински курорт в България – датира от 1896 г., и е най-близкия такъв до столицата. Разположен е на 1350 м надморска височина на северните склонове на Рила, на 70 км от София. Най-близкият град е Самоков, на 10 км. разстояние. Курортът на два пъти е домакин на състезания за Световната

купа по ски-алпийски дисциплини и предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане и екстремно каране.

Атрактивните предимства на притежавания недвижим имот предопределят проектното му развитие за изграждане на комплекс от еднофамилни къщи от затворен тип, предлагащ всички удобства и комфорт на съвременната сграда, съчетани със запазване на естествената природна среда.

Имотът е с площ от 20 284 кв. м. и е разположен в местността „Куроджийско“ в крайградския район на град Самоков. Местоположението му е в близост до горски масив – екологично чиста околна среда. Районът е развита планинска туристическа дестинация с природни дадености, включващи разнообразен ландшафт, лечебно-рекреативен климат и добре развита комуникационна инфраструктура.

Имотът е отреден за курортно строителство – търговски обекти, ресторант, хотел и обслужващ паркинг, жилищни ваканционни апартаменти и е с показатели за застрояване: Плътност на застрояване – 25 %, Кинт – 0.8, за нискоетажно застрояване /три-четири етажа/, а в североизточната част на имота е предвидено застрояване на 20 % от терена с Кинт – 0.6. Посочените параметри позволяват достигане на около 15 000 кв. м. търговска и жилищна площ като се запазва голяма част от терена за озеленяване и алеи.

Инвестиционен проект „Люляково“

Благодарение на благоприятния си равнинен релеф и географско местоположение в златните полета на Добруджанското плато на притежаваните имоти е разработена инвестиционна стратегия за изграждане на фотоволтаичен парк.

Общата площ, върху която ще се изгради проекта е 36 декара, включваща шест граничещи един с друг урегулирани поземлени имота. Общата инсталирана мощност може да достигне до 1.5 MWp.

30.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През 2016 г. са извършени ремонти и подобрения на хотел „Арония“ във връзка с категоризацията на хотела и подобряване на предлаганите условия на обща стойност 1 710 хил. лева.

Не са извършени други строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

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

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е сключил договор за отдаване под наем на хотелски комплекс Арония за срок от 3 години - до 08.03.2019 г. Към 31.12.2016 г. относителния дял на отдадените под наем недвижими имоти, собственост на Дружеството, е 57,21 процента.

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

Недвижимите имоти са застраховани при ЗАД „Армеец“, като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

Таблица 16: Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Застраховано имущество	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия	Начин на плащане	В полза на
Апарт хотел „Дионис“	09.06.2016 г.	08.06.2017 г.	6 786,81 лв.	Платено на 08.06.2016 г.	ЦКБ АД
Хотел „Арония Бийч“	09.06.2016 г.	08.06.2017 г.	6 885,21 лв.	Платено на 08.06.2016 г.	ЦКБ АД
Стопански инвентар и обзавеждане в хотел „Арония Бийч“	28.07.2016 г.	08.06.2017 г.	682,21 лв.	Платено на 08.08.2016 г.	ЦКБ АД

30.7. Оценка на недвижими имоти

Оценката на инвестиционните имоти на дружеството към 31.12.2016 г. е на стойност 42 081 хил. лева.

При определяне на стойността на земята е използван Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност) – земя. Той е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Ако при оценявания обект парцела е по-голям от застроената площ на сградите, то условно земята се разделя на застроена земя и свободна за застрояване земя. При изчисляване стойността на сградите се работи със застроената земя, а свободната за застрояване земя се изчислява по сравнителния метод.

При определяне стойността на сградите се използва Метод на разходите (вещна стойност). Той представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, а резултатите се представят като стойност на строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна

на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$\text{Амор} = (A/T + A_2/T_2) * 0,5$$

където:

- А - срока на ползване в години;
- Т - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени.

Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

Таблица 17: Пазарна оценка на имотите, собственост на Дружеството

Земя	Площ в кв. м.	Дата на оценка	Сравнителен метод	Справедлива цена в лева	Балансова стойност към 31.12.2016 г.
УПИ 65231.918.277, гр. Самоков, местност „Куроджийско“	20 284	Актуална към 31.12.2016 г.	2 740 139	2 740 139	2 740 139
б броя УПИ, с. Люляково, община Генерал Тошево	36 000	Актуална към 31.12.2016 г.	312 020	312 020	312 020
Земя с идентификатор 02508.86.18, град Балчик	2 074	Актуална към 31.12.2016 г.	1 247 200	1 247 200	1 247 200

Оценка на хотелски комплекс „Арония Бийч“ с РЗП 16 747 кв. м., находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, ведно със прилежащата земя с идентификатор 51500.505.260 и площ 14 591 кв. м.

Ефективната дата на оценката е 31.12.2016 г. с валидност до 30.06.2017 г. Огледа на обекта е извършен на 16.01.2017 г. Използвани са вещен метод, според който пазарната оценка е 18 679 280 лева и приходен метод, според който пазарната оценка е 23 808 680 лева. Оценителят е приложил тегло от 10 процента по вещния метод и 90 процента по приходния метод, в следствие на което е определил пазарна стойност на обекта в размер на 23 295 700 лева. Балансовата стойност към 31.12.2016 г. съвпада с определената от вещното лице справедлива стойност на имота. Сградата е въведена в експлоатация през 2005 г.

Оценка на незавършено строителство в дворно място на ул. „Приморска“ гр. Балчик с идентификатор 02508.86.18

Ефективната дата на оценката е 31.12.2015 г. и е препотвърдена от оценителя към 31.12.2016 г. Огледите на обекта са извършени на 11.01.2016 г. и 16.01.2017 г. Използвани са вещен метод, според който пазарната оценка е 1 048 450 лева и приходен метод, според който пазарната оценка е 10 152 300 лева. Оценителят е приложил тегло от 10 процента по вещния метод и 90 процента по

приходния, в следствие на което е определил пазарна стойност на обекта в размер на 9 240 500 лева. Балансовата стойност към 31.12.2016 г. съвпада с определената от вещото лице справедлива стойност на имота.

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

Към 31.12.2016 г. Дружеството има несъбрани вземания от наеми в размер на 172 хил. лева. Относителния дял на несъбраните вземания от наеми спрямо общият размер на сключените договори за 2016 г. е 21,72 процента.

31. Данни за банката-депозитар

31.1. Основни данни

Банката-депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД със седалище и адрес на управление град София, община Столична, район Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ 55, електронна страница в интернет www.rbb.bg, e-mail: call.center@raiffeisen.bg, телефон: 0700 10 000 (Vivacom); 17 21 (M-Tel и Telenor).

„Райфайзенбанк /България/“ ЕАД е вписана в търговският регистър на СГС по ф.д. № 14195/94 партида № 18414, том 230, стр. 38, с ЕИК 831558413, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, №198 от 16.06.1994 г.

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

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- води сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и на други ценни книжа, които дружеството има право да притежава съгласно закона и неговия устав;
- извършва плащания и операции по нареждане на клиента от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите в пари и ценни книжа до размера на съответните наличности по сметките в банката депозитар до наличността в пари и/или ценни книжа;
- обслужва плащанията и операцията по сделките с ценни книжа на дружеството във връзка с инвестирането на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащания на лихви, главници и др.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните изразено в писмен вид;
- при прекратяване на съществуването на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката.

За дейността по договора „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ заплаща на „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД за дейността и свързана с извършване на

плащания от името и за сметка на дружеството, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисионни съгласно стандартната тарифа на банката за такси и комисионни.

32. Данни за обслужващото дружество

32.1. Основни данни

„Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД, вписано в Търговския регистър на варненския окръжен съд по ф.д. 1977/2006 г. със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ 24, ет. 2, ЕИК 103968430, представлявано заедно от Веселина Стоянова.

32.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

Обслужващото дружество, разполагайки с висококвалифицирани служители 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.

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

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ възлага на обслужващото дружество следните дейности:

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Обслужващото дружество изготвя общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, 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 и пазарните условия.

Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупка от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 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.

Обслужващото дружество изготвя финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и организира на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти.

Обслужващото дружество извършва проучвания на състоянието на недвижимите имоти, които „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 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 продажбата им при определени условия.

Обслужващото дружество изготвя предложения за инвестиране на свободните средства на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ пред представителите на Министерството на финансите, КФН, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса.

Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, извършване на строежи и подобрения в тях

Обслужващото дружество контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

Договорът с обслужващото дружество се сключва за срок от десет години и в случай, че 90 дни преди изтичане на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още три години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

33. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти

33.1. Имена на оценителите за предходните 3 години

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за последните три години е „Велинов Консулт“ ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, бул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 901700016, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.velinovconsult.bg.

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 му оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 г. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

34. Допълнителна информация за разходите на дружеството

34.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

Максималният размер на всички разходи за управление и обслужване на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, в това число разходите за възнаграждение на членовете на СД на Дружеството, на обслужващи 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 милиона лева.

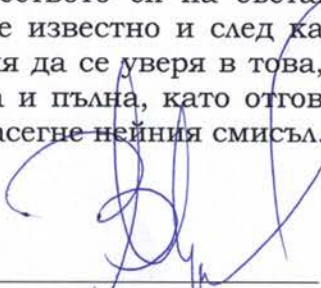
34.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество

Общото събрание на акционерите е определило възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 500 лева на месец. Другите членове на СД не получават възнаграждение.

Възнаграждението за обслужване на Дружеството е фиксирано в размер на 250 лева на месец.

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

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 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 член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ,

декларираме, че

докодокото 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 на
„Супер Боровец пропърти
фонд“ АДСИЦ