

**„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ
ISIN BG2100009179**

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА
ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ**

**10 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance[®]

Настоящият Проспект 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 с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № от 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.

22 Ноември 2017 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на всички издадени от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 07.12.2017 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 14.12.2017 г.

Този Проспект представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 78 и чл. 81 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО, с нейните последващи изменения и допълнения (по-долу „Директивата за проспектите“).

Настоящият Проспект е изготвен в съответствие с приложимото българско законодателство, включително в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, с неговите последващи изменения и допълнения (по-долу „Регламента за проспектите“) и делегираното законодателство по неговото приложение.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на точка 5 „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

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@sbf.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 Морав – 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, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ (www.sbf.biz) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
„Реал Финанс“ АД - Упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването
„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 10 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка една
КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса – София“ АД
ЦД – „Централен депозитар“ АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ИП – Инвестиционен посредник
ОС – Общо събрание
СД – Съвет на директорите
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

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. РЕЗЮМЕ	7
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	17
3. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	23
4. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	23
4.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)	23
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕНАЗНАЧЕНИ ПО ВРЕМЕ НА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	24
5. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	24
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.....	24
6.1. История и развитие на Емитента	24
6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента.....	24
6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер.....	24
6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период.....	25
6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището	25
6.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, конкретно свързани с Емитента и които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на Емитента.....	25
6.2. ИНВЕСТИЦИИ	26
6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани отчети.....	26
6.2.2. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.....	26
6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2.	27
7. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.....	27
7.1. Основни дейности.....	27
7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги.....	27
7.1.2. Базата за всякакви изявления в документа за регистрация, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	27
7.2. Главни пазари	28
8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	29
8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата	29
8.2. Ако Емитентът зависи от други институции в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост.....	29
9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	29
10. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	30
11. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	30
11.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ИЗБРОЕНИТЕ ПО-ДОЛУ ЛИЦА ПРИ ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА, КОГАТО СЪЩИТЕ СА ЗНАЧИТЕЛНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ТОЗИ ЕМИТЕНТ:.....	30
11.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	32
12. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	32
12.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.	32
12.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА ПО РЕГИСТРАЦИЯ.....	33
13. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	33
13.1. Дотождена, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол	33
13.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО, НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	34
14. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	34
14.1. Историческа финансова информация	34
14.2. Финансови отчети	37
14.3. Одитирана на историческа годишна финансова информация	37
14.3.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана	37
14.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите...37	37

14.3.3.	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.....	37
14.4.	Откога е последната финансова информация	37
14.4.1.	Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта.....	37
14.5.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	37
14.6.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	37
14.7.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	37
15.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ IV ОТ РЕГЛАМЕНТ ЕО 809/2004.....	37
15.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	37
15.2.	УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ	38
16.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	39
17.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	39
17.1.	Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.....	39
17.2.	ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТА СТРАНА.....	39
18.	КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	39
18.1.	ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА	39
18.2.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	39
19.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	42
19.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER)	42
19.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	42
19.3.	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНОТО НА АРХИВИТЕ	43
19.4.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	43
19.5.	ПОДРЕЖДАНЕ ПО НИВО НА СУБОРДИНИРАНост НА ПРЕДЛАГАНЕТО И/ИЛИ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕЗЮМЕТА НА КЛАУЗИ, КОИТО ИМАТ ЗА ЦЕЛ ДА ЗАСЕГНАТ ТОВА ПОДРЕЖДАНЕ ИЛИ ДА ПОДЧИНЯТ ЦЕННИТЕ КНИЖА НА НЯКОИ НАСТОЯЩИ ИЛИ БЪДЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА	43
19.6.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА.....	43
19.7.	НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	44
19.7.1.	Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите.....	44
19.7.2.	Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата.....	46
19.8.	ДАТАТА НА ПАДЕЖА И ДОГОВОРНОСТЕТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ	46
19.9.	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА	46
19.10.	ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ВКЛЮЧИТЕЛНО ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ И УСЛОВИЯТА, ПРИЛАГАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПОДОБНО ПРЕДСТАВЯНЕ. ИНДИКАЦИЯ НА ТОВА, КЪДЕ ОБЩЕСТВЕННОСТТА МОЖЕ ДА ИМА ДОСТЪП ДО ДОГОВОРИТЕ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ТЕЗИ ФОРМИ НА ПРЕДСТАВЯНЕ	47
19.11.	УСЛОВИЯ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА	49
19.12.	УСЛОВИЯ, НА КОИТО ТРЯБВА ДА ОТГОВАРЯ ЕМИТЕНТЪТ ЗА ИЗДАВАНЕ НА НОВИ ОБЛИГАЦИИ.....	50
19.13.	ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	50
19.14.	ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ	51
19.15.	ПОСОЧВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	52
19.16.	ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ	52
19.17.	РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	53
19.17.1.	Ред за прехвърляне на ценните книжа.....	53
19.17.2.	Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа.....	54
19.18.	ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	55
20.	СРОКОВЕ И УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	58
20.1.	УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	58
20.1.1.	Условия, на които се подчинява предлагането.....	58
20.1.2.	Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането	58
20.1.3.	Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	58
20.1.4.	Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми.....	58

20.1.5.	Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице	58
20.1.6.	Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	59
20.1.7.	Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането	59
20.1.8.	Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката	59
20.1.9.	Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено	60
20.2.	План за ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	61
20.2.1.	Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа	61
20.2.2.	Процедурата за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението	61
20.3.	ЦЕНООБРАЗУВАНЕ	61
20.3.1.	Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача	61
20.4.	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	62
21.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА	62
21.1.	Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари	62
21.2.	Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на ЕМИТЕНТА, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия	62
21.3.	Име и адрес на СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТЪРГОВИЕН АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВУВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, ПРЕДОСТАВЯЙКИ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ ЦЕНИТЕ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО И ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИТЕ АНГАЖИМЕНТИ	62
22.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ V ОТ РЕГЛАМЕНТ БО 809/2004	63
22.1.	Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите	63
22.2.	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад	63
22.3.	Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификацията на такива лица и съществен интерес в ЕМИТЕНТА, АКО ИМА ТАКЪВ	63
22.4.	Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотогава, доколкото е известно на ЕМИТЕНТА И МОЖЕ ДА ПРОВЕРИ ИНФОРМАЦИЯТА, ПУБЛИКУВАНАТА ОТ ТОВА ТРЕТО ЛИЦЕ, ЧЕ НЕ СА ПРОПУСНАТИ НИКАКВИ ФАКТИ, КОИТО БИХА НАПРАВИЛИ ВЪЗПРОИЗВЕЖДАНАТА ИНФОРМАЦИЯ НЕТОЧНА ИЛИ ПОДВЕЖДАЩА	63
22.5.	Кредитни рейтинги, присъдени на даден ЕМИТЕНТ ИЛИ НА НЕГОВИТЕ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ПО ИСКАНЕ НА ИЛИ В СЪТРУДНИЧЕСТВО С ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА РЕЙТИНГОВАНЕТО	63
23.	ХАРАКТЕР И ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	63
24.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА, КОЯТО СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА	64
25.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	76

1. Резюме

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

А.1 Въведение и предупреждения

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

А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Емитентът не предвижда използване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации за последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, съществени от финансови посредници, доколкото към датата на Проспекта на Емитента не са известни намерения на досегашните облигационери за продажба на определени количества облигации при вторичната търговия с издадените от Дружеството облигации, във връзка с които съответно да са ангажирани финансови посредници. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

Раздел Б – Емитент и всеки гарант

Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

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

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

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

Б.4б Актуални тенденции в отрасъла

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

Преди 2008 г. основни купувачи бяха гражданите на страните от Западна Европа, като преобладаваха тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките бяха с цел инвестиции, но и като възможност за втори дом, поради значително по-ниските цени на жилищата в България, в сравнение с тези в родните им страни. Купувачите бяха привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, и получаването на

допълнителна възвращаемост. След финансовата криза от 2008 г., която се отрази основно на САЩ и страните от Западна Европа, търсенето от граждани на Великобритания и Ирландия сериозно намаля.

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с 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, че Дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи както по местоположение (локацията на недвижимите имоти, собственост на Дружеството включва районите на к.к. Слънчев бряг, град Балчик, община Генерал Тошево и град Самоков), така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

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

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

Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.

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

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

В одиторските доклади на Емитента за 2015 г. и 2016 г. не се съдържат квалификации.

Б.12 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Приходи	7	670	462	502
Разходи	-79	-819	-737	-227
Печалба от продажба на нетекущи активи	0	3 036	3 036	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	550	414	0	668
Финансови разходи	0	-864	-613	-1 078
Нетна печалба/(загуба) за периода (1)	478	2 437	2 418	-135
Начислен дивидент в полза на акционерите	0	0	0	2 031 *
Сума на актива (2)	15 415	42 287	42 130	75 708

данни за същия период предишната финансова година.

- Текущи активи	297	206	3 813	27 275
- Нетекущи активи	15 118	42 081	38 317	48 433
Сума на пасива (3)	95	24 530	24 662	50 045
- Текущи пасиви	95	2 166	105	6 652
- Нетекущи пасиви	0	22 364	24 557	43 393
Собствен капитал (4)	15 320	17 757	17 468	25 663
Основен акционерен капитал	10 580	10 580	10 580	16 180
Коефициент на финансова автономност (4/3)	161.26	0.72	0.71	0.51
Коефициент на задължняост (3/4)	0.0062	1.3814	1.4118	1.9501

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

* Размерът на дивидента за финансовата 2016 г., гласуван на ОСА проведено на 27.06.2017 г.

Активи и пасиви на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Общо активи	15 415	42 287	42 130	75 708
А. Нетекущи активи	15 118	42 081	38 317	48 433
Инвестиционни имоти	15 118	42 081	38 317	48 433
Б. Текущи активи	297	206	3 813	27 275
Търговски и други вземания	296	183	3465	27 170
Парични средства и парични еквиваленти	1	23	348	105
Собствен капитал, пасиви	15 415	42 287	42 130	75 708
А. Собствен капитал	15 320	17 757	17 468	25 663
Акционерен капитал	10 580	10 580	10 580	16 180
Резерви	1 315	1 315	1 315	5 787
Неразпределена печалба	3 425	5 862	5 573	3 696
В. Нетекущи пасиви	0	22 364	24 557	43 393
Дългосрочни заеми	0	22 364	24 557	43 393
Г. Текущи пасиви	95	2 166	105	6 652
Краткосрочни заеми	0	2 123	14	4 276
Търговски и други задължения	95	42	90	2 375
Краткосрочни задължения към свързани лица	0	1	1	1

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Отчет за паричния поток на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
А. Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	0	1 596	620	1 078
Плащания на доставчици	-7	-5 357	-872	-32 954

Плащания, свързани с възнаграждения	-6	-8	-6	-6
Плащания/Постъпления за данъци	2	3 528	-881	-59
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-3	-23	-28	-89
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	-14	-264	-1 167	-32 030
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност				
Покупка на дълготрайни активи	0	-23 653	-23 663	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	3 500	4 354	0
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	955	-3 110	-3 013	0
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	955	-23 263	-22 322	0
В. Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от заеми	0	29 192	28 977	24 154
Плащания по получени заеми	0	-4 701	-4 421	-1 378
Плащания на лихви	0	-739	-520	-627
Плащания на такси и комисионни	0	-129	-129	-68
Изплатени дивиденди	-953	0	0	0
Други постъпления/плащания от финансова дейност	0	-74	-71	-49
Постъпления от емисия акции	0	0	0	10 080
<i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>	-953	23 549	23 836	32 112
Г. Изменения на паричните средства през периода	-12	22	339	82
Д. Парични средства в началото на периода	13	1	1	23
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.	1	23	340	105
наличност в касата и по банкови сметки	1	23	340	105

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към датата на последния изготвени междинен отчет (30.09.2017 г.):

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 3.50 %.
- Размер на кредита – към 30.09.2017 г. задължението възлиза на 10 700 хил. евро (20 927 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 30.09.2017 г. задължението възлиза на 896 хил. евро (1 752 хил. лева).

- Срок на кредита – 24.03.2021 г.
- Погасителен план – 12 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 48 месечни вноски. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 3-месечен SOFIBOR + надбавка, но не по-малко от 4.00 %.
- Размер на кредита – към 30.09.2017 г. задължението възлиза на 500 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.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от базов лихвен процент на банката в лева + надбавка.
- Размер на кредита – към 30.09.2017 г. задължението възлиза на 4 530 хил. лева.
- Срок на кредита – 20.12.2022 г.
- Погасителен план – гратисен период за погасяване на главницата до 20.12.2017 г. и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

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

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

Съставителите на този Проспект декларират, че не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последната публикация на одитираните финансови отчети – 31.12.2016 г

**Б.13
Неотдавнашни
събития, които в
значителна
степен да имат
отношение към
оценката на
платежоспособн
остта на
Емитента**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ вписано като дружество със специална инвестиционна цел в регистъра на Комисията за финансов надзор. Дружеството не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на търговското предприятие на Емитента. Не е извършвало придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън хода на дейността му. Срещу дружеството не са завеждани искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност или ликвидация. Дружеството не е било обект и не е отправяло търгови предложения към трети лица.

**Б.14 Ако
емитентът е
част от
икономическа
група – кратко
описание на
групата и
позицията на
Емитента в нея**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е част от икономическа група. Дружеството не е зависимо от други дружества.

Б.15 Описание на основните дейности на Емитента

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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г.

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

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

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

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

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.

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

Б.16 Доколкото е известно на Емитента посочване дали той е пряко или непряко притежание или контролиран и от кого

Доколкото е известно на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от неговия капитал. Доколкото е известно на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ няма физическо или юридическо лице, което да го контролира пряко или непряко.

Б.17 Кредитните рейтинги на Емитента или на неговите дългови ценни книжа, определени по негово искане или при сътрудничество то му в рейтинговия процес

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ или негови дългови книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

Б.18 Описание на характера и обхвата на

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими

гаранцията

върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката-довереник на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Разни финансови загуби“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 586 636.99 евро. Срокът на полицата е до 08.08.2025 г. Застрахователно събитие настъпва в случай, че срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема) Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100009179 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане.

**Б.19
Информация за
гаранта**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променено. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

Раздел В – Ценни книжа**В.1 Вид и клас
ценни книжа.
Идентификационен
номер.**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е емитирало 10 000 облигации с номинална стойност 1 000.00 евро всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 05.06.2017 г. Емисията е първа за дружеството и за нея се иска одобрение за началото на търговия на регулиран пазар. Датата на емитиране на облигациите е 08.06.2017 г. Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени.

**В.2 Валута на
емисията**

Облигациите от настоящата емисия са деноминирани в евро (EUR).

**В.5 Описание на
евентуални
ограничения
върху свободната
прехвърлимост
на ценните
книжа.**

Съгласно закона и Условията на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или запор на Облигации.

**В.8 Описание на
правата**

Облигациите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право

**свързани с
ценните книжа**

да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 9 от ГПК;
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

**В.9 Номинален
лихвен процент;
дата, от която
започва да се
начислява лихва,
и сроковете за
изплащането ѝ;
когато размерът
не е фиксиран —
описание на
неговия базисен
инструмент;
падеж и
споразумения за
амортизация на
заема,
включително
процедура за
погасяването
му; информация
за дохода; име
на
представителя
на
притежателите
на дългови
ценни книжа**

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act).

Датите на лихвените плащания са както следва: 08.12.2017 г., 08.06.2018 г., 08.12.2018 г., 08.06.2019 г., 08.12.2019 г., 08.06.2020 г., 08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г., 08.06.2022 г., 08.12.2022 г., 08.06.2023 г., 08.12.2023 г., 08.06.2024 г., 08.12.2024 г., 08.06.2025 г.

Датите на главничните плащания са както следва: – 08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г., 08.06.2022 г., 08.12.2022 г., 08.06.2023 г., 08.12.2023 г., 08.06.2024 г., 08.12.2024 г., 08.06.2025 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията

(вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с първия падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Дружеството извършва първо лихвено плащане на 08.12.2017 г.

Датата на падеж на емисията е 08.06.2025 г.

Целта на облигационния заем е изграждане и експлоатация на хотелски и търговски комплекси.

В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от Банка-довереник – „Тексим Банк“ АД.

В.11 Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търгуване с оглед размяната им на организиран пазар или на други равностойни пазари, с указване на въпросните пазари

Прспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от „БФБ–София“ АД регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

Раздел Г – Рискове

Г.2 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за Емитента.

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

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

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

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

Рискове, свързани с инвестирането в облигации на Дружеството – лихвен и ценови риск; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем; реинвестиционен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; ликвиден риск; валутен риск; инфлационен риск; рискове свързани с българския пазар на ценни книжа; финансов риск; облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори; риск от неизпълнение на клауза/и от

застрахователната полица от страна на Емитента.

Раздел Д - Предлагане

Д.26 Причини за предлагането и използване на постъпленията, когато са различни от реализиране на печалба и/или хеджиране на рисковете.

Набраните средства в размер на около 19 558 хил. лв. са използвани от от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

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

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

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

Д.3 Условия на предлагането.

Всички облигации от настоящата емисия могат да се предлагат за търговия на регулирания пазар.

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „БФБ – София“ АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „БФБ – София“ АД. Крайният срок за търговия на „БФБ-София“ АД е 5 /пет/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ-София“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Плащанията по сключените сделки ще се извършват съгласно условията на избрания инвестиционен посредник и съобразно стандартните процедури за сетълмент на борсови сделки – от вида „Доставка срещу плащане“ през „Централен депозитар“ АД. След приключване на сетълмента "Централен депозитар" АД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации.

Удостоверителни документи за собственост върху облигациите могат да бъдат заявени за издаване от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

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

Този прспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

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

Не са предвидени специфични разходи от Емитента, които да се поемат от инвеститорите при вторичното публично предлагане на облигациите.

Инвеститорите дължат такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София“ АД и тарифата на съответния инвестиционен посредник, чрез който осъществяват сделката.

2. Рискови фактори

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

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 обрщаемостта на паричните потоци в българската икономика.

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 компенсират 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 ръст от 3.2 % за 2016 г.

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 Еврозоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

Кредитен риск

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poog's	BB+ / BB+	B / B	Положителна / Положителна
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.

Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

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.

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, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Несистематични рискове – 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.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

- ✓ намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване;
- ✓ увеличение на цените на строителството;
- ✓ риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството;
- ✓ повишена конкуренция;
- ✓ рискове от забава при придобиване на недвижими имоти;

- ✓ ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- ✓ рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда;
- ✓ рискове имотите, в които Емитента инвестира да не бъдат наети и да е необходимо тяхното преустройство;
- ✓ увеличение на цената на заемния капитал и други рискове свързани с дългово финансиране;
- ✓ свиване на потребителското търсене в икономиката;
- ✓ потенциални отговорности за замърсяване на околната среда;
- ✓ рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти.

Рискове, специфични за Дружеството

- ✓ кредитен риск;
- ✓ ликвиден риск;
- ✓ управленска политика на Дружеството;
- ✓ зависимост от ключови служители;
- ✓ оперативен риск;
- ✓ финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- ✓ риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди;
- ✓ рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество;
- ✓ неетично и незаконно поведение;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.

Рискове свързани с ценните книжа

Лихвен или ценови риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, Банката-довереник следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Реинвестиционен риск

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите,

получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

Ликвиден риск

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Финансов риск

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Банката довереник на облигационерите следва да следи дали застраховката на

обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).

В точки от трета до седемнадесета от този Проспект е представена информацията от ПРИЛОЖЕНИЕ IV към Регламент (ЕО) № 809/2004

3. Отговорни лица

Емитентът и угълномоощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ Христина Ташева, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Веселин Морав и Прокуриса на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Кънчева-Шабан, в качеството им на представляващи угълномоощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Камелия Петрова Стоянова, Христина Асенова Ташева и Екатерина Николаева Зурлева, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и на междинните финансови отчети към 30.09.2016 г. е Зорница Пламенова Ботинова, която не е служител на Емитента, съставител на годишните финансови отчети на Дружеството за 2016 г. е Камелия Петрова Стоянова, а съставител на междинните финансови отчети към 30.09.2017 г. е Мария Александрова Илиева, които отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях годишни одитирани финансови отчети, както и неодитираните финансови отчети на Емитента към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г., а регистрирания одитор „Грант Торнтон“ ООД – за вредите, причинени от одитираните от тях годишни индивидуални одитирани финансови отчети на Емитента.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ като Застраховащ и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта относно Застрахователната полица.

4. Законово определени одитори

4.1. 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 2015 г. 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.

4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

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

5. Избрана финансова информация

Финансова информация за Емитента, взета от одитираните годишни финансови отчети за периодите, завършващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. и от неодитираните междинни финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Показатели	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Приходи	7	670	462	502
Разходи	-79	-819	-737	-227
Печалба от продажба на нетекущи активи	0	3 036	3 036	0
Печалба/загуба от дейността	-72	2 887	2 761	275
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	550	414	0	668
Финансови разходи	0	-864	-613	-1 078
Печалба/загуба преди данъци	478	2 437	2 148	-135
Данъци	0	0	0	0
Нетна Печалба/ Загуба	478	2 437	2 148	-135
Брой акции	10 580 000	10 580 000	10 580 000	16 179 999
Печалба/(загуба) на акция	0.045	0.230	0.203	-0.008
Дивидент на акция (в лева)	0	0.192	0	0
Нетекущи активи	15 118	42 081	38 317	48 433
Текущи активи	297	206	3 813	27 275
Общо активи	15 415	42 287	42 130	75 708
Собствен капитал	15 320	17 757	17 468	25 663
Нетекущи пасиви	0	22 364	24 557	43 393
Текущи пасиви	95	2 166	105	6 652
Пасиви (привлечени средства)	95	24 530	24 662	50 045

За 2015 г. Емитентът не е изплащал дивидент. За 2016 г. на база на реализираната печалба Емитентът е изплатил дивидент на обща стойност 2 031 хил. лв.

6. Информация за Емитента „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

6.1. История и развитие на Емитента

6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

6.1.2. 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.

6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност 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.

6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището

„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.

6.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, конкретно свързани с Емитента и които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността 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 разпредели 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 разпредели брутен дивидент от 0.011 лева на една акция за финансовата 2014 г.;

✓ на 29.09.2017 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала от 10 580 000 лева на 16 179 999 лева. Увеличението на капитала е осъществено посредством емитирането на 5 599 999 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.;

✓ не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието.

6.2. Инвестиции

6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента, направени от датата на последните публикувани отчети

Набраните средства от облигационната емисия в размер на приблизително 20 000 хил. лв. са използвани от Дружеството, както следва:

✓ по предварителни договори за придобиване на хотелски комплекси – 14 180 хил. лв.;

✓ аванс за придобиване на търговски комплекс – 4 140 хил. лв.;

✓ придобиване на инвестиционни имоти – 1 200 хил. лв.

За периода след усвояване на средствата от облигационния заем са извършени три покупки на активи, надвишаващи 5 % от стойността на секюритизирани активи:

✓ поземлен имот с площ от 1 441 кв. м., находящ се в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско, който е с балансова стойност в размер на 5 299 хил. лв.,

✓ поземлен имот с площ от 774 кв. м., находящ се в гр. Копривщица, заедно с построена в него сграда с предназначение - хотел, с балансова стойност в размер на 380 хил. лв.,

✓ поземлен имот с площ от 360 кв. м., находящ се в с. Грохотно, община Девин, заедно с построени в него търговско-туристическа и жилищна сграда, представляващи хотел с балансова стойност в размер на 668 хил. лв.

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

Дружеството има сключени предварителни споразумения, по които е предоставило авансови плащания, чрез което ще прибави към портфолиото си следните недвижими имоти:

✓ сграда в гр. Несебър, Слънчев бряг, представляващ хотелски комплекс със застроена площ от 2 026 кв. м. и РЗП от 12 250 кв. м.;

✓ недвижим имот в к.к. Пампорово, община Чепеларе, област Смолян, с обща площ от 4 000 кв. м., представляващ пететажна сграда в процес на завършване, предназначена за хотелски комплекс, със застроена площ от 1 594 кв. м. и РЗП 9 147 кв. м., състояща се от 91 апартамента и други сервизни и складови помещения.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е поемал допълнителни ангажименти за бъдещи инвестиции.

6.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2.

Източниците на средства необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в т. 6.2.2. са емисията облигации, за които се иска одобрение за начало на търговията и средствата набрани, чрез приключилата процедура по публично предлагане на акции.

7. Преглед на стопанската дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

7.1. Основни дейности

7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г.

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

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

✓ предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;

✓ осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2015 и 2016 г.), както и към датата на настоящия Проспект, Дружеството генерира приходите си от продажба на имоти, както и от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем. Приходите от продажби са формираны, както следва: 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.

7.1.2. Базата за всякакви изявления в документа за регистрация, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

„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.

7.2. Главни пазари

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

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 намаляващ темп.

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

8. Организационна структура

8.1. 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

8.2. Ако Емитентът зависи от други институции в рамките на групата, това трябва да бъде ясно посочено, заедно с обяснение за тази зависимост

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не зависи от други институции.

9. Информация за тенденциите

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Русия, Украйна, Турция и Гърция, към датата на изготвяне на настоящия Проспект, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите, ръстът за 2016 г. при които, по предварителни данни, е около 16 %. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в

зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

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

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с 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, че Дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи както по местоположение (локацията на недвижимите имоти, собственост на Дружеството включва районите на к.к. Слънчев бряг, град Балчик, община Генерал Тошево, Копривщица, с. Грохотно, град Самоков, Банско), така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

От датата на последни публикувани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ до изготвянето на този Проспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента.

10. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

11. Административни, управителни и надзорни органи

11.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент:

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 (2011 – 2014)
- ✓ „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.

11.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

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 Проспекта, 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.

12. Практики на ръководните органи

12.1. Информация за одитния комитет на Емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият.

В изпълнение разпоредбата на чл.107.(1) от Закона за независимия финансов одит, на редовно годишно ОСА проведено на 27.06.2017 г. в законовия срок е избран Одитен комитет на емитента „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ – предприятие от обществен интерес,

Одитния комитет се състои се от 3 физически лица:

Лиляна Петрова Бърдукова - Председател на одитния комитет. Бакалавър и магистър по Счетоводство и контрол, вкл. Доказан стаж като Главен счетоводител.

Екатерина Николаева Зурлева – Член на одитния комитет. Бакалавър по Финанси и магистър по Банков мениджмънт, вкл. доказан стаж като Експерт, финансови и стопански анализи

Христина Василева Събева - Член на одитния комитет. Бакалавър по Информатика и магистър по Счетоводство и контрол, вкл. доказан стаж по специалността.

Изборът е направен съгласно чл. 107. ал. 2 от Закона за независимия финансов одит.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит. Мандатът на одитния комитет е до 13.09.2022 г.

12.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Емитентът АДСИЦ има статут на публично дружество и е приел програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие и Националният кодекс за корпоративно управление.

През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление, който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Той е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на Основния пазар на БФБ.

Национален кодекс за корпоративно управление е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Той взема под внимание регулаторната рамка, без да я повтаря като препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите посочени в него са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата му е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност пред обществото.

13. Мажоритарни акционери

13.1. Дотолкова, доколкото е известно на Емитента, да се посочи дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация да има физическо или юридическо лице, което да притежава пряко или непряко над 50 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

13.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация за наличието на договорености, действието, на които някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.

14. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

14.1. Историческа финансова информация

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 г., 2016 г. и към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Приходи	7	670	462	502
Разходи	-79	-819	-737	-227
Печалба от продажба на нетекущи активи	0	3 036	3 036	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	550	414	0	668
Финансови разходи	0	-864	-613	-1 078
Нетна печалба/(загуба) за периода (1)	478	2 437	2 148	-135
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	0.045	0.23	0.203	-0.008
Начислени дивиденди за акционерите	0	0	0	2 031
Сума на актива (2)	15 415	42 287	42 130	75 708
- Текущи активи	297	206	3 813	27 275
- Нетекущи активи	15 118	42 081	38 317	48 433
Сума на пасива (3)	95	24 530	24 662	50 045
- Текущи пасиви	95	2 166	105	6 652
- Нетекущи пасиви	0	22 364	24 557	43 393
Собствен капитал (4)	15 320	17 757	17 468	25 663
Основен акционерен капитал	10 580	10 580	10 580	16 180
Коефициент на финансова автономност (4/3)	161.26	0.72	0.71	0.51
Коефициент на задлъжнялост (3/4)	0.0062	1.3814	1.4118	1.9501

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Активи и пасиви на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Показатели (хил. лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
ОБЩО АКТИВИ	15 415	42 287	42 130	75 708
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	15 118	42 081	38 317	48 433
Инвестиционни имоти	15 118	42 081	38 317	48 433
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	297	206	3 813	27 275
Търговски и други вземания	296	183	3465	27 170
Парични средства и парични еквиваленти	1	23	348	105
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ	15 415	42 287	42 130	75 708
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15 320	17 757	17 468	25 663
Акционерен капитал	10 580	10 580	10 580	16 180

Резерви	1 315	1 315	1 315	5 787
Неразпределена печалба	3 425	5 862	5 573	3 696
В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	0	22 364	24 557	43 393
Дългосрочни заеми	0	22 364	24 557	43 393
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	95	2 166	105	6 652
Краткосрочни заеми	0	2 123	14	4 276
Търговски и други задължения	95	42	90	2 375
Краткосрочни задължения към свързани лица	0	1	1	1

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Отчет за паричния поток на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Показатели (хиляди лв.)	Отчетен период			
	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
А. Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	0	1 596	620	1 078
Плащания на доставчици	-7	-5 357	-872	-32 954
Плащания, свързани с възнаграждения	-6	-8	-6	-6
Плащания/Постъпления за данъци	2	3 528	-881	-59
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	-3	-23	-28	-89
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-14	-264	-1 167	-32 030
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност				
Покупка на дълготрайни активи	0	-23 653	-23 663	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	3 500	4 354	0
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	955	-3 110	-3 013	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	955	-23 263	-22 322	0
В. Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от заеми	0	29 192	28 977	24 154
Плащания по получени заеми	0	-4 701	-4 421	-1 378
Плащания на лихви	0	-739	-520	-627
Плащания на такси и комисионни	0	-129	-129	-68
Изплатени дивиденди	-953	0	0	0
Други постъпления/плащания от финансова дейност	0	-74	-71	-49
Постъпления от емисия акции	0	0	0	10 080
Нетен паричен поток от финансова дейност	-953	23 549	23 836	32 112
Г. Изменения на паричните средства през периода	-12	22	347	82
Д. Парични средства в началото на периода	13	1	1	23
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.	1	23	348	105
наличност в касата и по банкови сметки	1	23	348	105

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

Коефициенти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

№	Показатели	2015	2016	30.09.2016	30.09.2017
		одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)					
1	Приходи	7	670	462	502
2	Разходи	-79	-819	-737	-227
3	Печалба от продажба на нетекущи активи	0	3 036	3 036	0
4	Печалба/загуба от дейността	-72	2 887	2 761	275
5	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	550	414	0	0
6	Финансови разходи	0	-864	-613	-1 078
7	Приходи от финансираня	0	0	0	0
8	Извънредни статии	0	0	0	0
9	Печалба/загуба преди данъци	478	2 437	2 148	-135
10	Данъци	0	0	0	0
11	Нетна Печалба/ Загуба	478	2 437	2 148	-135
12	Дивидент (в лева)	0	0	0	0
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)					
13	Парични средства и парични еквиваленти	1	23	348	105
14	Текущи активи	297	206	3 813	27 275
15	Материални запаси	0	0	0	0
16	Текущи пасиви	95	2166	105	6 652
17	Нетен оборотен капитал	202	-1 960	4 056	20 728
18	Обща сума на актива	15 415	42 287	42 130	75 708
19	Пасиви (привлечени средства)	95	24 530	24 662	50 045
20	Собствен капитал	15 320	17 757	17 468	25 663
21	Брой акции	10 580 000	10 580 000	10 580 000	16 179 999
Коефициенти за рентабилност					
22	Рентабилност на приходите (11/1)	68.286	3.637	4.649	-0.269
23	Възвръщаемост на собствения капитал (11/20)	0.031	0.137	0.123	-0.005
24	Рентабилност на пасивите (11/19)	5.032	0.099	0.087	-0.003
25	Възвръщаемост на активите (11/18)	0.031	0.058	0.051	-0.002
Коефициенти за активи и ликвидност					
26	Коефициент на обща ликвидност (14/16)	3.126	0.095	36.314	4.100
27	Коефициент на бърза ликвидност ((14-15)/16)	3.126	0.095	36.314	4.100
28	Коефициент на абсолютна ликвидност (13/16)	0.011	0.011	3.314	0.016
29	Коефициент на обръщаемост на активите (1/18)	0	0.016	0.011	0.007
30	Коефициент на обръщаемост на оборотния капитал (1/17)	0.035	-0.342	0.114	0.024
Коефициенти на ливъридж					
31	Коефициент на финансова автономност (20/19)	161.263	0.724	0.708	0.513
32	Коефициент на задлъжнялост (19/20)	0.006	1.381	1.412	1.950

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 и 2016 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2016 г. и 30.09.2017 г.

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2016 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след 31.12.2016 г.

14.2. Финансови отчети

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

14.3. Одитиране на историческа годишна финансова информация

14.3.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана

Историческата годишна финансова информация за 2015 г. 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.

14.3.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите

Освен посочените финансови отчети към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

14.3.3. 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 Проспект са взети от Годишните одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2015 г. и 2016 г. Представената информация към 30.09.2016 г. и към 30.09.2017 г. не е одитирана.

14.4. Откога е последната финансова информация

14.4.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2016 г., като тя не е по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

14.5. Междинна и друга финансова информация

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е изготвил и предствил на обществеността междинен неодитиран финансов отчет към 30.09.2017 г.

14.6. 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 Емитента.

14.7. 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.

15. Допълнителна информация по Приложение IV от Регламент ЕО 809/2004

15.1. Акционерен капитал

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

Емитирани и изцяло изплатени акции	16 179 999 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев

Размер на акционерния (основния) капитал 16 179 999 лева

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

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

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

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

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

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

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решение № 7964 от 07.11.2006 г. на Варненски окръжен съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. 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. На 29.09.2017 г. е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличение на капитала от 10 580 000 (десет милиона петстотин и осемдесет хиляди) лева на 16 179 999 (шестнадесет милиона сто седемдесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

15.2. Учредителен договор и Устав

Уставът на Емитента е приет на Учредителното събрание, проведено на 06.04.2006 г. в гр. Варна, изменен по решения на ОС от 24.08.2007 г., 16.09.2009 г., 13.09.2012 г. и 06.03.2017 г.

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.

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.

В Устава са компетенциите на общото събрание на акционерите на Емитента, както и на неговия Съвет на директорите.

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 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.

Инвеститорите могат да се запознаят с Устава в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, както и от интернет страницата на Емитента: <http://sbpf.biz>. Годишните одитирани финансови отчети, както и междинните неодитирани финансови отчети на Емитента са налични на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД (www.bse-sofia.bg), на платформата на Infostock (www.infostock.bg).

16. Значителни договори

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

17. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес

17.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето му не са участвали външни експерти.

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.

17.2. Информация от трета страна

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.brta.bg);
- ✓ Bulgarian Properties (www.bulgarianproperties.bg);
- ✓ MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>).

В точки от осемнадесета до двадесет и втора от този Проспект е представена информацията от ПРИЛОЖЕНИЕ V към Регламент (ЕО) № 809/2004

18. Ключова информация

18.1. Интереси на физически и лица, участващи в емисията

Доколкото е известно на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

18.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 99 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна

дейност – придобиване на недвижими имоти с цел изграждане и експлоатация на хотелски и търговски комплекси.

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.

Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които 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 предоставянето 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.

При емитирането на корпоративните облигации на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ бяха извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД	72.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки	1 512.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации	12 000.00
Общо	13 584.00

Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за потвърждаване на проспекта в КФН	5 000.00
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	600.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар	6 000.00
Общо	11 600.00

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.

Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които търгуват с облигации, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси.

Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за Българска фондова борса или Централен депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или ЦД).

Набраните средства от облигационната емисия в размер на приблизително 20 000 хил. лв. са използвани от Дружеството, както следва:

- ✓ по предварителни договори за придобиване на хотелски комплекси – 14 180 хил. лв.;
- ✓ аванс за придобиване на търговски комплекс – 4 140 хил. лв.;
- ✓ придобиване на инвестиционни имоти – 1 200 хил. лв.

Емитентът планира да обслужва редовно задълженията си по облигационната емисия от постъпленията си от оперативна дейността по управлението на

притежаваните недвижими имоти. Положителните промени в икономическите условия, особено в сферите на дейност, пряко свързани с експлоатацията на притежаваните от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ активи – туризъм, търговия, недвижими имоти, предполага подобряване на оперативните резултати на Дружеството.

Като допълнителна възможност за покриване на плащанията по облигационната емисия или при настъпване на извънредни и непредвидени обстоятелства, Дружеството може да предприеме действия по реализация на някои от притежаваните активи, отчитайки пазарната конюнктура и възможностите за постигане на оптимална продажна цена.

19. Информация за ценните книжа

19.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Предмет на публичното предлагане са 10 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвенти-руеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 млн. евро.

Идентификационният код на емисията облигации на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е BG2100009179. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

19.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- ✓ Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ 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;
- ✓ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 за Централния депозитар;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса – София“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

19.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4. Електронна страница: www.csd-bg.bg.

19.4. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е деноминирана в евро.

19.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на Емитента

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе в настоящата точка. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

19.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 9 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от банка-довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Емитентът е сключил договор с „Тексим Банк“ АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24. По-подробна информация за правата и задълженията на банката-довереник на облигационерите е представена в точка 24 от настоящия Проспект.

19.7. Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) проста годишна лихва.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = (НС * ЛП * РД) / РДг$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

19.7.1. Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (08.06.2017 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са както следва: 08.12.2017 г., 08.06.2018 г., 08.12.2018 г., 08.06.2019 г., 08.12.2019 г., 08.06.2020 г., 08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г., 08.06.2022 г., 08.12.2022 г., 08.06.2023 г., 08.12.2023 г., 08.06.2024 г., 08.12.2024 г., 08.06.2025 г. Датите на главничните плащания са както следва: –

08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г., 08.06.2022 г., 08.12.2022 г., 08.06.2023 г., 08.12.2023 г., 08.06.2024 г., 08.12.2024 г., 08.06.2025 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

Дружеството извършва първо лихвено плащане на 08.12.2017 г.

Датата на падеж на емисията е 08.06.2025 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания (EUR)
1	08.06.2017	08.12.2017	4.50%	183	365	225 616.44
2		08.06.2018	4.50%	182	365	224 383.56
3		08.12.2018	4.50%	183	365	225 616.44
4		08.06.2019	4.50%	182	365	224 383.56
5		08.12.2019	4.50%	183	365	225 616.44
6		08.06.2020	4.50%	183	366	225 000.00
7		08.12.2020	4.50%	183	366	225 000.00
8		08.06.2021	4.50%	182	365	201 945.21
9		08.12.2021	4.50%	183	365	180 493.15
10		08.06.2022	4.50%	182	365	157 068.49
11		08.12.2022	4.50%	183	365	135 369.86
12		08.06.2023	4.50%	182	365	112 191.78
13		08.12.2023	4.50%	183	365	90 246.58
14		08.06.2024	4.50%	183	366	67 500.00
15		08.12.2024	4.50%	183	366	45 000.00
16		08.06.2025	4.50%	182	365	22 438.36

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Правото да получат лихвени плащания имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 3 работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 1 работен ден преди датата на съответното плащане). Правото да получат последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията имат облигационерите, закупили облигации не по-късно от 5 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията (вписани в книгата на облигационерите, водена от ЦД, 3 работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията). Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез ЦД, съгласно сключен договор.

19.7.2. Срокът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 20 и т. 22 от настоящия Проспект.

19.8. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

Датата на падежа на емисията е 08.06.2025 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

✓ посочените в точка 24 от настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, банката-довереник на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;

✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 18.2. от настоящия Проспект.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (EUR)
1	08.06.2020	08.12.2020	4.50%	183	366	1 000 000.00
2	08.12.2020	08.06.2021	4.50%	182	365	1 000 000.00
3	08.06.2021	08.12.2021	4.50%	183	365	1 000 000.00
4	08.12.2021	08.06.2022	4.50%	182	365	1 000 000.00
5	08.06.2022	08.12.2022	4.50%	183	365	1 000 000.00
6	08.12.2022	08.06.2023	4.50%	182	366	1 000 000.00
7	08.06.2023	08.12.2023	4.50%	183	366	1 000 000.00
8	08.12.2023	08.06.2024	4.50%	183	365	1 000 000.00
9	08.06.2024	08.12.2024	4.50%	183	365	1 000 000.00
10	08.12.2024	08.06.2025	4.50%	182	365	1 000 000.00

19.9. Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.50 % (четири цяло и пет десети процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

НPR - доходността за периода на притежаване на облигацията;
P1 - цената при продажбата на облигацията;
P0 - цената на придобиване на облигацията;
 $\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

За начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия виж т. 18.2. от настоящия документ.

19.10. Представяне на държателите на дългови ценни книжа включително идентификация на организацията, представляваща инвеститорите и условията, прилагани по отношение на подобно представяне. Индикация на това, къде обществеността може да има достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представяне

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с „Тексим Банк“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

В чл. 100 г, ал. 2 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат: (а) търговска банка, която е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) търговска банка, която контролира пряко или непряко емитента или е контролирана пряко или непряко от емитента на облигациите; (в) търговска банка, към която емитентът или икономически свързано с него лице има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция; (г) в други случаи, в които е налице или може да възникне значителен конфликт между интереса на банката или на лице, което я контролира, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от $\frac{1}{2}$ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на банката по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;

✓ да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователната полица, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователна полица или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.;

✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:

а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с банката-довереник, доколкото банката е била уведомена от Емитента за тези промени;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно т. 2;

г) извършените от банката действия в изпълнение на задълженията ѝ;

д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, банката да бъде довереник на облигационерите;

✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;

✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

✓ банката има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, банката-довереник е длъжна:

✓ да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които банката предприема;

✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на банката;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искове против Емитента, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с банката-довереник на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в полза

Банката в качеството ѝ на банка-довереник на облигационерите за обща Рискова експозиция в размер на 12 586 636.99 (дванадесет милиона петстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин тридесет и шест евро и деветдесет и девет евро цента) евро, включваща общ размер на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 2 586 636,99 (два милиона петстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин тридесет и шест евро и деветдесет и девет евро цента) евро и общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро. Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира банката-довереник в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

19.11. Условия, които Емитентът се задължава да спазва

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, в срок от 30 работни дни Емитентът ще предложи на Общо събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от ОС на облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитентът е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема. Банката довереник на облигационерите, която следва да следи за спазването или не на финансовите съотношения е задължена да разкрива регулярно информация за всичко това в своя доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

Към 30.09.2017 г. коефициентите, които Емитента се задължава да спазва са, както следва:

Пасиви/Активи: 66.10 %, изчислен, както следва: общо пасиви 50 045 хил. лв. разделени на общо активи 75 708 хил. лв.

Покритие на разходите за лихви: 1.28, изчислен, както следва: печалбата от оперативна дейност в размер на 275 хил. лв. се събира с разходи за лихви в размер на

986 хил. лв. и полученият резултат се разделя на разходите за лихви в размер на 986 хил. лв.

Текуща ликвидност: 4.10, изчислен, както следва: краткотрайни активи 27 275 хил. лв. разделени на краткотрайни пасиви 6 652 хил. лв.

Към 30.09.2017 г. Дружеството изпълнява и трите условия по емисията облигации.

19.12. Условия, на които трябва да отговаря Емитентът за издаване на нови облигации

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

19.13. Промени в условията на облигационния заем

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- ✓ сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- ✓ съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- ✓ съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

СД на Дружеството има право да иницира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- ✓ промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- ✓ издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем.

В случай че решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

В срок до 5 работни дни от вземане на решението за промени в условията, при които са издадени облигациите, се изготвя информационен документ, който включва актуална информация относно всички параметри на облигационната емисия. В срока по изречение първо информационният документ се разкрива публично чрез предоставянето му на Комисията, регулирания пазар и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 от ЗППЦК.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

19.14. Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от договора с банката-довереник ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, банката следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението за сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора в срок до 16.06.2017 г., включително не заплати дължимата вноска по застрахователната премия;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на банката, за промяна в състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователната полица. Съгласно Застрахователната полица и Специалните условия към нея, покритите от полицата рискове са:
 - банкрут в смисъл на изпадане на Емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
 - ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на Емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или цялата емисия;
 - изпадане на Емитента в несъстоятелност;

- неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;

- отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – Емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променените икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

- преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

- ✓ застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

- ✓ срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;

- ✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24.

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с банка-довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20170619172832.

19.15. Посочване на решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 33, ал. 11 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 05.06.2017 г.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е приет с решение на СД от 22.11.2017 г.

Няма предвидени специфични условия, на които Емитентът трябва да отговаря, при наличието на които може да издаде нова емисия облигации от същия клас. Съгласно чл. 207 от ТЗ, Дружеството може да издаде облигации с привилегирован режим на изплащане само след съответното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия облигации.

19.16. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 08.06.2017 г. Датата, на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определя от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

19.17. Ред за прехвърляне на ценните книжа. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

19.17.1. Ред за прехвърляне на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

19.17.2. Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 08.06.2017 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора вискателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 38 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка за сключване на сделка, ако клиентът откаже да подаде декларация, с която да декларира дали:

✓ притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася поръчката, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася поръчката или на базата на които са издадени финансовите инструменти, които са предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар;

✓ финансовите инструменти, които са предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор;

✓ сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти или декларира, че сделката – предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът за деклариране се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на поръчката за продажба /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Тази забрана не се прилага ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти,

предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сключването на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповед, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповедът. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

19.18. Данъчно облагане

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпоредването с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Прспект и „Реал Финанс“ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно

прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Акциите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от дивиденди, могат да бъдат представени решението на Общото събрание на акционерите за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 5 % на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платещт на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

20. Срокове и условия на предлагането**20.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането****20.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

20.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ е в размер на 10 000 000 (десет милиона) евро, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

20.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 28 от настоящия Проспект.

20.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

20.1.5. Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

20.1.6. Начинът и сроковете за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За повече информация относно търговията с облигации виж т. 28.1. „Ред за прехвърляне на ценни книжа”.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

20.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

20.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

20.1.9. Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, КФН може да спре допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите, предмет на настоящия проспект, за не повече от десет последователни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основание да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са нарушени.

КФН може да спре окончателно търговията с облигации, предмет на настоящия Проспект, по реда на чл. 212 от ЗППЦК, в случай, че Комисията е отказала да одобри допълнение към Проспекта поради това, че не са спазени изискванията на закона или актовете по прилагането му. Съгласно чл. 85, ал. 2 от ЗППЦК в периода между издаване на потвърждението на Проспекта и започването на търговията на регулиран пазар на облигациите, Дружеството е длъжно най-късно след изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашката се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го представи на КФН.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията, съответно Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа, когато установи, че поднадзорни лица, техните служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, както и лица, притежаващи 10 или над 10 на сто от гласовете в Общото събрание на поднадзорни лица, са извършили, или извършват дейност в нарушение на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН, Заместник-председателя ръководещ управление „Надзор на Инвестиционната дейност“ или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 91 от ЗПФИ, БФБ може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 37, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 91 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

✓ емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;

✓ емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;

✓ бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно чл. 65, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съветът на директорите на Борсата, при условията на чл. 91 от ЗПФИ, има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти, в следните случаи:

- ✓ при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- ✓ при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- ✓ при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- ✓ при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
- ✓ когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- ✓ когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Съгласно чл. 118, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, Комисията, съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия с финансови инструменти, когато установи че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица които по договор изпълняват ръководни функции, лица които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица притежаващи квалифицирано участие са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решение на КФН или на Заместник-председателя ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, както когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН, Заместник-председателя ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по реда на чл. 20, ал. 2, т. 2 от ЗПППЗФИ.

20.2. План за пласиране и разпределение

20.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

20.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението

Няма предвидена подобна процедура.

20.3. Ценообразуване

20.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ евро. Цената за покупко-продажба за

целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

20.4. Пласиране и поемане

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 10.

21. Допускане до търговия и организация на търговията

21.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

21.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на Емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

21.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

22. Допълнителна информация по Приложение V от Регламент ЕО 809/2004

22.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани консултанти.

22.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

22.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификацията на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв

В Проспекта за допускане до търговия не са посочвани изявления или доклади на експерти.

22.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотогава, доколкото е известно на Емитента и може да провери информацията, публикуваната от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща

В Проспектаса използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

22.5. Кредитни рейтинги, присъдени на даден Емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с Емитента в процеса на рейтинговането

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

В точки от двадесет и трета до двадесет и пета от този Проспект е представена информацията от ПРИЛОЖЕНИЕ VI към Регламент (ЕО) № 809/2004

23. Характер и обхват на гаранцията

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разноски по облигационния заем, в това число и разноските по евентуално принудително изпълнение, „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е сключил със „Зад Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Банката-довереник на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Разни финансови загуби“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 12 586 636.99 евро. Срокът на полицата е до 08.08.2025 г.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Съгласно специалните условия по застраховката „ЗАД Армеец“ АД няма да покрива вземания, в следните случаи:

- ✓ когато поемател на емисията е свързано с емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол;
- ✓ когато цялата емисия или някой от нейните елементи е в нарушение на действащото в Република България законодателство към момента на извършване или установяване на нарушението;
- ✓ когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Поемателя или емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Република България или в трета държава, свързани с осъществяване на облигационната емисия или плащания по нея;
- ✓ при суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валутата или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисите облигации;
- ✓ при форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като: земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация и замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията;
- ✓ при политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията.

Датата на сключване на застрахователната полица е 07.06.2017 г. Срокът на застрахователна полица № 17 100 1404 0000595035 е до 08.08.2025 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива неизпълнение на облигационно задължение от obligатора „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане към същия на дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100009179, Застрахователната защита по полицата застрахователя осигурява в съответствие с Общите и Специални условия, които са неразделна част от същата.

Застрахователно събитие настъпва в случай, че Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100009179 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане в следствие на някоя от хипотезите описани в чл. 4 от Специалните условия към полицата. В този случай Банката-довереник е длъжна в 7-дневен срок да изпрати на Застрахователя претенция за изплащане на застрахователното обезщетение, който от своя страна след проверка на документацията е длъжен в 15-дневен срок да изплати обезщетението.

24. Информация за гаранта, която следва да бъде оповестена

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 май 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. Основен акционер в дружеството е „ЦКБ Груп“ ЕАД, който

притежава 85.01 на сто от капитала (към 31.12.2016 г.). Освен „ЗАД Армеец“ АД други дружества от групата на „ЦКБ Груп“ ЕАД са следните дъщерни дружества: „ЦКБ“ АД, ЗЕАД „ЦКБ Живот“, ПОАД „ЦКБ-Сила“. Единоличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД, който към датата на Проспекта притежава пряко и непряко 94.35 % от капитала на обезпечаващата страна. „Химимпорт“ АД е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и регулярно публикува и разкрива информация пред обществеността.

Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на Гаранта.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg.

Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за Гаранта. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

Законови определени одитори

Отчетите на „ЗАД Армеец“ АД за периода 2015 г. - 2016 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД. Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26, е одитирало финансовите отчети за годините, приключващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Милена Младенова, регистриран одитор, и Марий Апостолов, регистриран одитор, са извършили независим финансов одит на финансовите отчети за годините, приключващи на 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последните две години не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

Избрана финансова информация от годишните одитирани финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД към 31.12.2015 г. и 31.12.2016 г.

Показатели (хил. лв.)	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Премиен приход	182 366	207 791
Оперативна печалба	37 224	46 171
Печалба за годината	8 464	9 990
Сума на активите	380 216	360 878
Застрахователни резерви	259 691	258 052
Сума на пасивите	51 008	43 133
Собствен капитал	69 517	59 693

Рискови фактори

Застрахователен риск

През 2016 г. нямаше големи природни бедствия – бури, градушки, наводнения, пожари. Имаше увеличение на броя на щетите по основните застраховки, породени основно поради нарастналите обеми. Със завишена щетимост са застраховките „Злополука“, „Карго“, „Щети на имущество“, „ГО на автомобилиста“, и „Помощ при пътуване“. По останалите застраховки риска се развиваше в рамките на очакваното.

Общият размер на изплатените от „ЗАД Армеец“ АД обезщетения през 2016 г. е 107 097 808 лв. Реализираните от компанията нетна и брутна квота на щетимост през 2016 г. са съответно 55,79 % и 62,25 %.

Анализ на пазарния риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Дружеството не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите на дружеството не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложено дружеството, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Дружеството следва задълженията за ликвидност произтичащи от Наредба № 51 от 28.04.2016 г. за собствените средства и за изискванията за платежоспособност на застрахователите, презастрахователите и групите застрахователи и презастрахователи. За да се избегнат ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на дружеството, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и управителния съвет. От започване на дейността на дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Инвестиции в дъщерни дружества

„ЗАД Армеец“ АД няма инвестиции в асоциирани дружества. Инвестициите на „ЗАД Армеец“ АД в дъщерни дружества, съгласно одирания годишен финансов отчет към 31.12.2016 г., са показани в следващата таблица.

Инвестиции в дъщерни дружества на „ЗАД Армеец“ АД

Дружество	31.12.2016 г. (хил. лв.)	%	31.12.2015 г. (хил. лв.)	%
АО СК „Армеец“	-	-	12 587	100 %

„Армеец лизинг“ ЕООД	50	100 %	50	100 %
Общо	50		12 637	

През 2016 г. притежаваните акции в СК „Армеец“ са прекласифицирани като финансови активи на разположение за продажба.

Към датата на настоящия Прспект „ЗАД Армеец“ АД няма поети твърди ангажименти за извършване на бъдещи съществени инвестиции.

Преглед на стопанската дейност

През 2016 г. премиеният приход на „ЗАД Армеец“ АД по окончателни данни е в размер на 182 365 893 лв., което представлява спад от 12 % спрямо предходната година. Реализираният спад е в резултат на промени в стратегията и принципите на управление на компанията, като подобряването на положителния технически резултат по линии бизнес е основен приоритет в управлението на дружеството. Корпоративното управление през 2016 г. е насочено към изпълнение на регулаторните изисквания на директивата „Платежоспособност II“, адаптиране и развитие на всички политики, свързани с нейното прилагане. През годината бяха направени промени в управителните органи на дружеството и стратегията за развитие в следващия тригодишен период 2017 - 2019 г.

През 2016 г. „ЗАД Армеец“ АД заема трета позиция на българския пазар по общо застраховане с пазарен дял 11,2 %.

Динамиката на продажбите следва дистрибуционната политика на дружество. Промените в индикаторите по линиите бизнес спрямо предходния отчетен период са следствие от предприети мерки за подобряване на ключовите показатели за дейността на дружеството, привеждане в съответствие с капиталовите изисквания, както и резултат на обективни процеси на реструктуриране на компанията и застрахователния пазар. Управителният съвет на дружеството поставя във фокус подобряване на финансовата дисциплина и събираемостта по полици от всички канали за дистрибуция:

✓ реализиран е спад на премиения приход през годината по „Застраховка на гаранции“, „Разни финансови загуби“ и застраховка „Кредити и лизинг“ съответно със спад 91 %, 86 % и 66 % или общо около 4 млн. лв. в резултат на ограничаване на продажбите и въвеждане на внимателна селекция на рисковете по финансови застраховки;

✓ въведена е консервативна тарифна и подписваческа политика с цел подобряване на техническия резултат и оздравяване на портфейла по задължителната застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилите, в резултат на която е реализиран спад на продажбите с 29 %, като относителният дял в портфейла на дружеството намалява от 27,4 % на 22,1 %;

✓ намаляване на дела на активното презастраховане с цел налагане на последователна политика на предсказуемост в пазарното поведение и внимателна селекция на рисковете, което се отразява в спад на продажбите в линии бизнес като „Каско“ на плавателни съдове – 11 %, „Гражданска отговорност, свързана с летателни апарати“ – 60 %;

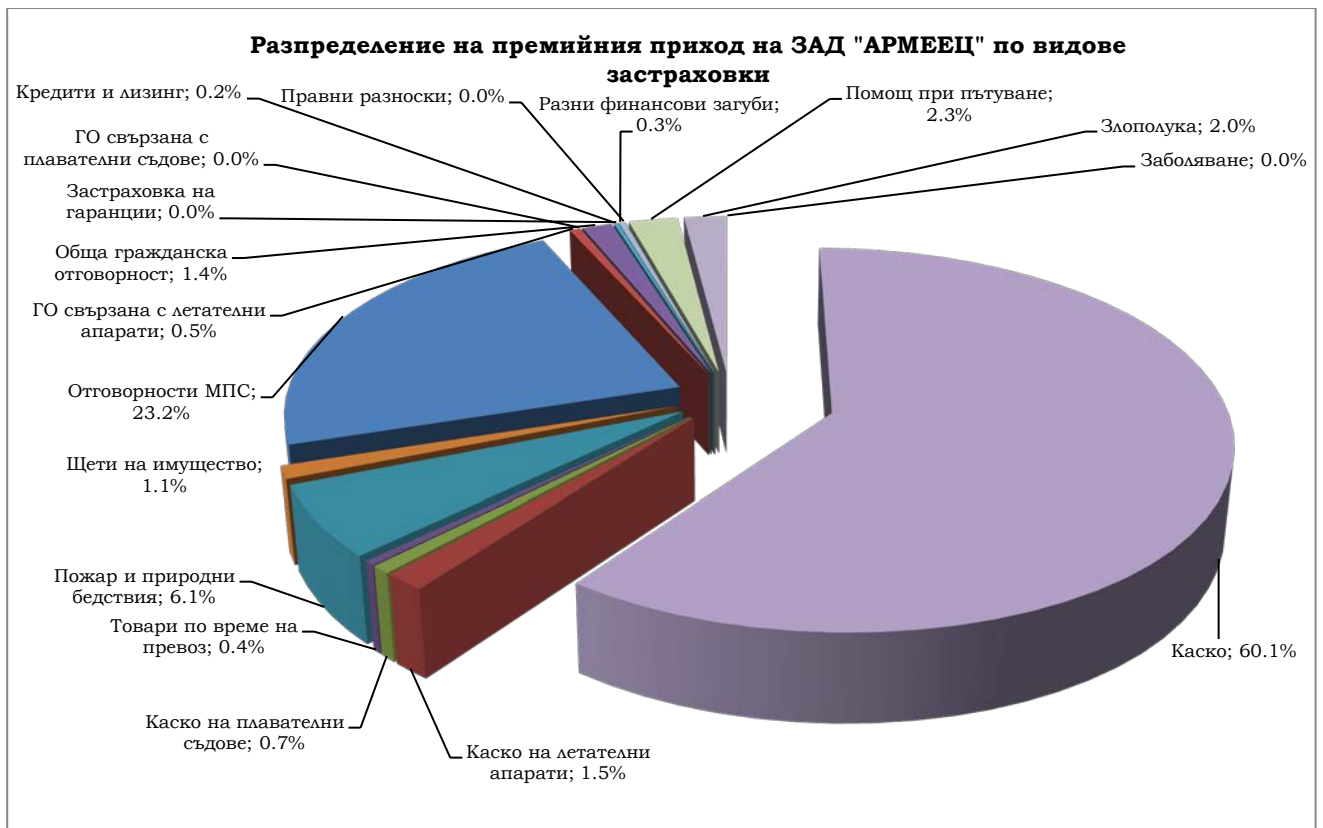
✓ реализираният спад в продажбите на стратегически за дружеството линии бизнес, като „Щети на имущество“ - 9 % и застраховка „Пожар и природни бедствия“ - 7 %, макар и с увеличение на дела им в портфейла на компанията съответно от 1,0 % на 1,1 % и от 5,8 % на 6,1 %, е обект на анализ и комплекс от мерки, приети от дружеството за следващия тригодишен период. Анализирани са липсата на мотивационни програми към каналите за дистрибуция на стратегически линии бизнес и на търговски инструменти за обвързване на автомобилните застраховки с имуществени, като предпоставка за реализирания спад в условията на ожесточена конкуренция и програми за пренасочване на продажбите към определени дружества на пазара.

В структуроопределящи линии бизнес като „Каско на моторни превозни средства“, застраховка „Помощ при пътуване“, „Каско на летателни апарати“ и други „ЗАД Армеец“ АД запази пазарните си позиции и ги увеличи през 2016 г. Независимо от решението на Управителния съвет да преустанови продажбите по някои продукти от професионални

отговорности, Дружеството увеличи продажбите си по линията „Обща гражданска отговорност“ с 9 % чрез привличане на институционални клиенти.

През 2016 г. структурата на портфейла на „ЗАД Армеец“ АД продължава да е доминирана от автомобилно застраховане. Застраховка „Каско на моторни превозни средства“ е структуроопределяща линия бизнес.

Основните усилия на Управителния съвет в следващите отчетни периоди ще бъдат насочени към балансиране на портфейла чрез запазване на продажбите по застраховка „Каско“ на МПС и увеличаване на експозициите към нискорискови линии бизнес.



Общият брой застрахователни договори, записани през отчетния период от „ЗАД Армеец“ АД е 498 572. Реализираният спад в сравнение с предходната година от 15 % се определя от резултата по договорите „Гражданска отговорност“ на автомобилистите.

Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в проспектите на дружеството от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на дружеството за текущата финансова година.

Административни, управителни и надзорни органи

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150, проф. д-р Иванка Данева.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участва в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
„ЦКБ Груп“ ЕАД, ЕИК 121749139	едноличен собственик на капитала
„Прайм лега консулт“ ООД, ЕИК 130993620	съдружник
„Енергопроект“ АД, ЕИК 831367237	член на НС
„Транс интеркар“ ЕООД, ЕИК 130935388	едноличен собственик на капитала
„Еърпорт Сървизис - България“ ЕАД, ЕИК 175386403	едноличен собственик на капитала
„Бългериан Еървейз Груп“, ЕИК 131085074	едноличен собственик на капитала
„Параходство Българско речно плаване“ АД, ЕИК 827183719	член на НС
„Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568	член на НС
„Зърнени храни - Пловдив“ ООД, ЕИК 130574490	съдружник
„Българска корабна компания“ ЕАД, ЕИК 175389730	едноличен собственик на капитала
„Асенова крепост“ АД, ЕИК 115112041	член на НС
„Зърнени Храни България“ АД, ЕИК 175410085	член на НС
СК „ХГХ Консулт“ ООД, ЕИК 130452457	съдружник

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
„ЦКБ Асетс Мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 175225001	едноличен собственик на капитала

Проф. д-р Иванка Данева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав: Александър Димитров Керезов, Миролюб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, Константин Стойчев Велев, Диана Николова Манева, Валентин Славов Димов, Галин Иванов Горчев.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Управителния съвет на Дружеството.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
СК „ХГХ Консулт“ ООД, ЕИК 130452457	Управител и съдружник
„Бългериан Еървейз Груп“ ЕАД, ЕИК 131085074	Член на СД
„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	Член на Управителния съвет
„ЦКБ Груп“ ЕАД, ЕИК 121749139	Член на Управителния съвет
„Параходство Българско речно плаване“ АД, ЕИК 827183719	Член на Управителния съвет
„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519	Заместник-председател на Управителния съвет
ПОАД „ЦКБ - Сила“, ЕИК 825240908	Член на Надзорния съвет
„Зърнени храни България“ АД, ЕИК 175410085	Член на Управителния съвет и представляващ
„Протект Арт“ ООД, ЕИК 203844348	Управител и съдружник
„Асенова крепост“ АД, ЕИК 112012041	Член на Управителния съвет

Миролюб Панчев Иванов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519	Член на Управителния съвет

„Омега Финанс“ ООД, ЕИК 831385114	Управител
ПОАД „ЦКБ - Сила“, ЕИК 825240908	Член на Надзорния съвет
„Проучване и добив на нефт и газ“ АД, ЕИК 824033568	Член на Управителния съвет
„Инвест Кепитал Асет Мениджмънт ЕАД, ЕИК 200775128	Изпълнителен директор
„Зърнени храни България“ АД, ЕИК 175410085	Член на Управителния съвет
„Българска корабна компания“ АД, ЕИК 175389730	Член на СД
„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, ЕИК 131550406	Изпълнителен директор
„Прайм Лега Консулт“ ООД, ЕИК 130993620	Управител
„Кепитал Инвест ЕАД, ЕИК 121878333	Изпълнителен директор
„Техноимпекс“ АД, ЕИК 121483350	Член на СД
„Национална стокова борса“ АД, ЕИК 115223519	Член на СД

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Константин Стойчев Велев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Диана Николова Манева - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества: няма

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
„Шипка-Универсал“ ООД, ЕИК 813214446	Управител и съдружник
„Проспект план“ ООД, ЕИК 203737339	Управител и съдружник

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД. Участия в управлението на други дружества:

Дружество	Позиция
„РС Брокерс“ ООД, ЕИК 102825575	Съдружник
„Агенция Бургас“ ООД, ЕИК 204316656	Управител и съдружник

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Практика на ръководните органи

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от двама члена. Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2020 г.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

Главни акционери

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; 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 юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Няма физически лица, които да контролират пряко Дружеството в горепосочения смисъл.

До колкото е известно на Емитента няма физически лица, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството. Юридическо лице, упражняващо косвен контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД. Доколкото е известно на Дружеството, не съществуват физически лица, упражняващи косвен контрол върху Гаранта.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Операционен и финансов преглед

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитираните от регистриран одитор одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са предоставени в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

Активи на ЗАД „Армеец“

Отчет за финансовото състояние (хил. лв.)	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Активи		
<i>Нетекучи активи</i>		

Нематериални активи	1 261	2 172
Имоти, машини и съоръжения	9 440	7 401
Инвестиции в дъщерни предприятия	50	12 637
Инвестиционни имоти	26 172	28 396
Дългосрочни финансови активи	-	360
Вземания от свързани лица	-	2 870
Общо нетекущи активи	36 923	53 836
<i>Текущи активи</i>		
Финансови активи държани за търгуване	142 019	82 879
Финансови активи на разположение за продажба	16 963	3 016
Вземания по застрахователни и презастрахователни договори	50 952	62 178
Материални запаси	1 216	1 389
Презастрахователни активи	76 829	72 726
Вземания във връзка с данъци върху дохода	-	125
Вземания от свързани лица	3 451	25 950
Търговски и други вземания	21 618	9 915
Пари и парични еквиваленти	30 245	48 864
Общо текущи активи	343 293	307 042
ОБЩО АКТИВИ	380 216	360 878

* одитирани данни

Дългосрочните активи на „ЗАД Армеец“ АД са основно инвестиции в инвестиционни имоти, които възлизат на над 70 % от нетекущите активи на дружеството.

От текущите активи - най-голям дял заемат финансовите активи държани за търгуване и вземания по застрахователни и презастрахователни договори.

Собствен капитал и пасиви на ЗАД „Армеец“

Отчет за финансовото състояние (хил. лв.)	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Собствен капитал и пасиви		
<i>Собствен капитал</i>		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	46 547	46 547
Преоценъчен резерв	(17 624)	(18 984)
Неразпределена печалба/ (натрупана загуба)	7 575	-889
Общо собствен капитал	69 517	59 693
Застрахователни резерви	259 691	258 052
<i>Пасиви</i>		
<i>Нетекущи пасиви</i>		
Пенсионни задължения към персонала	161	245
Дългосрочни задължения към свързани лица	20 000	-
Отсрочени данъчни пасиви	240	458
Общо нетекущи пасиви	20 401	703
<i>Текущи пасиви</i>		
Пенсионни и други задължения към персонала	1 859	1 849
Задължения по финансов лизинг	-	9
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	26 110	36 908
Краткосрочни задължения към свързани лица	43	140
Задължения за данъци върху дохода	240	-

Търговски и други задължения	2 355	3 524
Текущи пасиви	30 607	42 430
Общо пасиви	51 008	43 133
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	380 216	360 878

* одитирани данни

Дългосрочните пасиви съставляват под 40 % от общо пасивите на дружеството за 2016 г.

Задължения по застрахователни и презастрахователни договори представляват основната част от краткосрочните пасиви.

Отчет на доходите на ЗАД „Армеец“

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (хил. лв.)	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
Премиен приход	182 366	207 791
Отстъпени премии на презастрахователи	(59 216)	(45 013)
Премиен приход, нетно	123 150	162 778
Застрахователни суми и обезщетения	(107 098)	(116 587)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	41 693	6 824
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(65 405)	(109 763)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(1 638)	(23 502)
Други застрахователни и презастрахователни (разходи)/приходи, нетно	(18 883)	16 658
Печалба от оперативна дейност	37 224	46 171
Административни разходи	(14 705)	(14 630)
Разходи за персонала	(18 264)	(21 691)
Други разходи	(2 873)	-816
Други приходи	1 593	642
(Загуба)/печалба от инвестиционни имоти	(2 224)	99
Нетна печалба/(загуба) от финансови активи държани за търгуване	7 642	(1 294)
Финансови разходи	(313)	-219
Финансови приходи	731	1 753
Печалба преди данъци	8 811	10 015
Разходи за данъци върху дохода	(347)	(25)
Печалба за годината	8 464	9 990
Друг всеобхватен доход/(загуба):		
Финансови активи на разположение за продажба:		
- печалби/(загуби) от текущата година	1 360	(344)
Данък върху дохода, отнасящ се до компонентите на друг всеобхватен доход	-	(50)
Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината, нетно от данъци	1 360	(394)
Общо всеобхватен доход за годината	9 824	9 596

* одитирани данни

Основните приходи на „ЗАД Армеец“ АД са приходите от премии.

През 2016 г. „ЗАД Армеец“ АД приключва с печалба в размер на 8 464 хил. лв. (2015 г.: 9 990 хил. лв.). Общият всеобхватен доход за годината е 9 824 хил. лв. (2015 г.: 9 596 хил. лв.) Положителният резултат се дължи основно постигнатия добър резултат по застраховки „Автомобилно Каско“ и „Пожар и природни бедствия“, както и от постигнатата доходност от инвестиции.

Отчетеният от „ЗАД Армеец“ АД положителен резултат през 2016 г. подобрява капиталовата позиция на дружеството. Активите на дружеството гарантират поетите

задължения по застрахователни договори и заедно с презастрахователната му програма осигуряват финансовата му стабилност.

Отчет на паричните потоци на „ЗАД Армеец“

Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	Към 31.12.2016 г.	Към 31.12.2015 г.
<i>Оперативна дейност</i>		
Постъпления по застрахователни договори	180 825	199 838
Постъпления по презастрахователни договори	3 971	5 538
Плащания по застрахователни договори	(107 098)	(137 149)
Плащания по презастрахователни договори	(17 317)	(10 598)
Плащания към доставчици	(30 546)	(28 714)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(19 664)	(22 947)
Платен данък върху дохода	-	(1 780)
Плащания за други данъци	(9 184)	(3 147)
Други постъпления/(плащания) за оперативна дейност	(10 748)	3 603
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 761)	4 644
<i>Инвестиционна дейност</i>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(2 526)	(1 036)
Придобиване на нематериални активи	330	(26)
Получени лихви	1 995	-
Получени дивиденди	1 568	-
Придобиване на финансови активи държани за търгуване	(27 945)	(1 271)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(26 578)	(2 333)
<i>Финансова дейност</i>		
Плащания по финансов лизинг	(9)	(10)
Плащания по предоставени заеми	(2 271)	-
Постъпления от получени заеми	20 000	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	17 720	(10)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(18 619)	2 301
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	48 864	46 563
Пари и парични еквиваленти в края на годината	30 245	48 864

Нетният паричен поток от оперативна дейност към 31.12.2016 г. е отрицателен и възлиза на (9 761) хил. лв., докато година по-рано същият е положителен и в размер на 4 644 хил. лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност през 2016 г. е отрицателен и в размер на (26 578) хил. лв., докато през 2015 г. е отрицателен и е възлизал на (2 333) хил. лв.

Финансови отчети

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2015 г. и 2016 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brga.bg.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2015 г. - 2016 г. е одитирана.

Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за Гаранта е от 31.12.2016 г. и е одитирана.

Междинна и друга финансова информация

В представената за Гаранта информация няма междинна информация за дружеството.

Правни и арбитражни производства

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството е ответник към датата на Проспекта – 1 062 бр.
2. Административни дела – 17 бр.
3. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 850 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на дружеството.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2016 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта.

Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за гаранта лица.

25. Показвани документи

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от двете финансови години, предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:

Седалище:
Адрес на управление:
Работно време:
Телефон:
Електронна поща:
Лице за контакт:

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

гр. Варна
ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2
09:30 – 17:00 ч.
+ 359 52 60 38 30
office@sbf.biz
Христина Ташева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:

Седалище:
Адрес за кореспонденция:
Работно време:
Телефон:
Електронна поща:
Лице за контакт:

„Реал Финанс“ АД

гр. Варна
ул. „Александър Пушкин“ № 24
09:00 – 17:00 ч.
+ 359 52 603 828
real-finance@real-finance.net
Веселин Морев – Изпълнителен директор

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Проспекта:

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

Веселин Моров
Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Веселин Райчев Моров, в качеството си на Изпълнителен директор на 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

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

Веселин Моров г р в а Ивелина Кънчева-Шабан
Изпълнителен директор Прокурист
ИП „Реал Финанс“ АД ИП „Реал Финанс“ АД

Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Проспекта съответства на изискванията на закона.

Миролюб Иванов
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев
Изпълнителен член на УС на
„ЗАД Армеец“ АД