

ОБРАЗОВАТЕЛНО– СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ ЕАД

Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар е емисия корпоративни облигации с обща номинална и емисионна стойност BGN 7 000 000 (седем милиона) лева. Общият брой на облигациите от емисията е 7 000 (седем хиляди) броя с номинална и емисионна стойност BGN 1 000 (хиляда) лева всяка една. Облигациите от настоящата емисия са обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми, с падеж 180 месеца от датата на издаване на емисията. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN BG2100011175

Част II

Регистрационен документ

В съответствие с:

Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година 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 (ЕС) № 486/2012 на Комисията от 30 март 2012 година за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 по отношение на формата и съдържанието на проспекта, основния проспект, резюмето и окончателните условия, както и по отношение на изискванията за оповестяване;

Регламент (ЕС) №862/2012 на Комисията от 4 юни 2012 г. за изменение на Регламент (ЕС) №809/2004 по отношение на информацията за съгласието за използване на проспект, информацията за базисните индекси и изискването за доклад, подготвен от независими счетоводители или одитори

и

Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (загл. изм. – ДВ, бр. 63 от 12.08.2016 г.)

23 ноември 2017 г.

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за Емитента на ценните книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност.

В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящия Регистрационен документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящият Регистрационен документ ведно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за публично предлагане на корпоративни облигации.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА
С РЕШЕНИЕ №1535-Е/12.12.2017 г., КАТО НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА
ПРЕДСТАВЕНАТА В НЕГО ИНФОРМАЦИЯ.**

Членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. „ЗД Евроинс“ АД като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор “Облигационен заем” между Емитента “Образователно- спортен комплекс Лозенец” ЕАД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ 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 Застрахователния договор.

Съставителите на финансовите отчети отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	5
II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
IV. РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	10
2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	14
Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.	17
Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Емитента посока.	19
3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА.....	21
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	23
ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	23
1) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗАЕМИ.....	24
а. Емитирани облигационни заеми.....	24
VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	29
1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	29
• Оптимизиране на разходите за управление на инвестиционния имот.	36
3. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА	37
4. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ	37
6. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	38
VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	39
VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	41
IX. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	46
X. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	47
1. ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО.....	47
2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	50
XI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	51
XII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	51
XIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	53
1. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	59
2. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	60
XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	61
1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	61
2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА.....	62
3. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА И СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	63
XV. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	67
XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	69
XVII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	70
XVIII. ДЕКЛАРАЦИИ	71

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ЕМИТЕНТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ И ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА:

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН
КОМПЛЕКС **ЛОЗЕНЕЦ** 

**„Образователно – спортен комплекс
Лозенец“ ЕАД**

гр. София, бул. „Н.Й. Вапцаров“ №47

Тел.: +359 02 965 15 63

от 9.00 – 17.30 ч.

**Лице за контакт: Кремена Йорданова
Пенева**

Интернет адрес: www.escl.bg

E-mail: office@escl.bg

Регистрационният документ, както и останалите части на Проспекта, ще бъдат налични в публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор (www.fsc.bg), след одобряването на Проспекта, на сайта на „Българска Фондова Борса - София“ АД (www.bse-sofia.bg) след допускането на ценните книжа до търговия на регулирания пазар, както и на сайта на дружеството (www.escl.bg).

„ОБРАЗОВАТЕЛНО– СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ“ ЕАД ИНФОРМИРА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ.

РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, СА РАЗГЛЕДАНИ ПОДРОБНО НА СТР.10 И СЛЕДВАЩИТЕ ОТ НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ.

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Регистрационният документ, като част от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е изготвен от Кремена Пенева - Изпълнителен член на Съвета на директорите на Емитента. Кремена Пенева, като съставител на Регистрационния документ, с подписа си на последната страница от същия, декларира, че, доколкото ѝ е известно и след като е положила всички разумни усилия да се увери в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Отговорен за информацията в целия Проспект е „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД като Емитент на облигациите от настоящата емисия и лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителя от Емитента или е събрана от публични източници.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента, а именно: Кремена Пенева (Изпълнителен директор), Ива Гарванска-Софиянска и Невена Маринова-Богоева, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Радка Кузманова в качеството си на Главен счетоводител на Емитента и съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., като и на междинните неодитирани финансови отчети към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството в Емитента, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

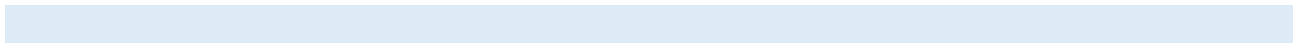
Регистрираният одитор „Актив“ ООД, гр. Варна – одиторско дружество, регистрирано в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под № 0005, с адрес: гр. Варна, ул. „Дунав“ №5, с регистриран одитор, с отговорен за одита Пламена Динева Маринова с регистрационен номер в ИДЕС №0662, в качеството си на регистриран одитор на Емитента, заверил годишните финансови отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2015 г. и 2016 г., информация от които е включена в Проспекта.

„ЗД Евроинс“ АД, представлявано от лицата Петър Веселинов Аврамов, Йоанна Цветанова Цонева, Румяна Гешева Бетова, Евгени Светославов Игнатов и Димитър Стоянов Димитров (прокурисст), съвместно от всеки двама от изпълнителните членове на Управителния съвет или от всеки един от изпълнителните членове на Управителния съвет съвместно с прокуриста на Дружеството, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключения Застрахователен договор „Облигационен заем“ между Емитента „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ 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 Застрахователния договор.

В съответствие с чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят (членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта; лицата по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството – за

информацията от съставените от тях финансови отчети, включена в Проспекта; регистрираният одитор – за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта; ЗД Евроинс“ АД – за информацията, касаеща сключения Застрахователен договор “Облигационен заем” между Емитента “Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД като ЗАСТРАХОВАЩ и „ЗД Евроинс“ АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите на емитирания облигационен заем като ЗАСТРАХОВАН), е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.



II. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Одитор на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД за 2015 г. и 2016 г. е „Актив“ ООД – одиторско дружество, регистрирано в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България под № 0005, с адрес: гр. Варна, ул. „Дунав“ №5 с регистриран одитор, отговорен за одита Пламена Динева Маринова с регистрационен номер в ИДЕС №0662.

В периода обхванат от историческата финансова информация одитора на Емитента „Актив“ ООД не е подавал оставка.

Одиторът „Актив“ ООД отговаря солидарно с посочените по-горе отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента за 2015 г. и 2016 г., информация от които е включена в настоящия Проспект.

Декларацията по чл. 81, ал. 5 ЗППЦК от регистрирания одитор, съгласно която информацията от одитираните от същия финансови отчети, включена в Проспекта, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, е представена като приложение към Проспекта и е неразделна част от него.

III. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В следващите таблици са представени основни ключови показатели от одитираните годишни финансови отчети за 2015 г. и 2016 г., както и неодитираните междинни финансови отчети към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г. на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Финансовите отчети са изготвени в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Годишните финансови отчети за 2015 г. и 2016 г. са заверени от регистриран одитор.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „ОБРАЗОВАТЕЛНО– СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ“ ЕАД

Показател (хил.лв)	Отчетен период			
	2015 одитиран	2016 одитиран	30.06.2016 неодитиран	30.06.2017 неодитиран
Общо приходи от оперативна дейност (1)	333	1 505	711	670
Общо разходи за оперативна дейност	(339)	(1 134)	(144)	(212)
Резултат от оперативна дейност	(6)	371	567	458
Финансови приходи	343	703	702	1
Финансови разходи	(285)	(559)	(230)	(340)
Резултат от финансови операции	58	144	1 039	(339)
Разход за данък върху доходите	(41)	(39)	-	-
Нетна Печалба (2)	11	476	1 039	119

Брой акции (3)	11 935 701	11 935 701	11 935 701	11 935 701
Печалба на 1 (една) акция (2:3)	0.001	0.040	0.087	0.010
Нетна рентабилност на приходите (2:1)	0.033	0.316	1.461	0.178

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Емитентът реализира основните си приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите реализирани от оперативната дейност на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към края на 2016 г. са на стойност от 1 505 хил. лв, като отбелязват ръст от 4.5 пъти спрямо 2015 г. Приходите от дейността нарастват съществено през 2016 отчетна година, във връзка с подписан договор за наем на инвестиционен имот („сграда А“), който ефективно влиза в сила от началото на месец януари 2016 г. През 2015 г. Емитентът е извършвал основната си дейност предимно през първо тримесечие на годината, след което предприема действия изцяло към реализация на инвестиционен проект „изграждане на образователно- спортен комплекс“. Това е и причината поради, която дружеството прекратява действието на текущите си оперативни договори с клиенти и насочва усилия към строителни дейности.

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не извършва съществена финансова дейност. Отчетените финансови приходи през 2015 г., 2016 г. не са регулярни и имат по-скоро извънреден характер.

Разходите за дейността през 2016 г. са с 3.3 пъти по-високи спрямо 2015 г., дължащи се на начислените експлоатационни разходи на инвестиционен имот („сграда А“). Отчетените финансови разходи за 2016 г. в размер на 559 хил. лв. са свързани основно с лихви и такса по управление на сключен договор за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (с предишно нойменование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) с цел финансиране изграждането на инвестиционен проект „изграждане на образователно- спортен комплекс“.

Дружеството е генерирало печалба за 2016 г. в размер на 476 хил. лв. Към първо шестмесечие на 2017 г. реализираният финансов резултат от Емитента е печалба в размер на 119 хил. лв.

Показател (хил.лв)	Отчетен период		
	2015 одитиран	2016 одитиран	30.6.2017 неодитиран
Нетекущи активи	29 305	34 082	35 230
<i>В т.ч. инвестиционни имоти</i>	<i>29 059</i>	<i>33 935</i>	<i>35 082</i>
Текущи активи	1 543	1 607	8 776
Сума на активите	30 848	35 689	44 006
Нетекущи пасиви	14 766	19 369	27 091
<i>В т.ч. дългосрочни заеми</i>	<i>12 727</i>	<i>17 289</i>	<i>24 618</i>
<i>В т.ч. задължения към свързани лица</i>	<i>2 039</i>	<i>2 080</i>	<i>2 473</i>
Текущи пасиви	923	685	1 161
Общо пасиви (1)	15 689	20 054	28 254
Основен акционерен капитал	11 936	11 936	11 936
Неразпределена печалба	3 223	3 699	3 818
Общо Собствен капитал (2)	15 159	15 635	15 754
Коефициент на финансова автономност (2/1)	0.966	0.780	0.558
Коефициент на задължнялост (1/2)	1.035	1.283	1.793

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Активите на Дружеството към края на 2016 г. са в размер на 35 689 хил. лв. като се увеличават с 15.69% спрямо края на 2015 г. Увеличението се дължи отбелязания ръст на www.escl.bg

нетекущите активи и по специално на нарстване размера на инвестиционните имоти. Към 30.06.2017 г. активите нарастват с 23.30% спрямо 2016 г., от които нетекущите активи отбелязват ръст от 3.37%, докато текущите активи нарастват 5.5 пъти.

Пасивите към 31.12.2016 г. са в размер на 20 054 хил. лв., като към края на 2015 г. те са в размер на 15 689 хил. лв. Увеличението на пасива основно се дължи на повишение на дългосрочните заеми към 31.12.2016 г., във връзка с усвоената през отчетния период част по договор за проектно финансиране, чрез предоставяне на заем от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД. Към 30.06.2017 г. пасивите нарастват с 40.89% дължащо се на възникналото задължение по емитирания през месец юни облигационен заем в размер на 7 000 000 лева.

Съгласно завереният годишен финансов отчет на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД за 2016 г. собствения капитал към 31.12.2016 г. е в размер на 15 635 хил. лв. Към първо шестмесечие на 2017 г. собственият капитал нараства с размера на реализираната за отчетния период печалба достигайки до 15 754 хил. лв.

Във връзка с увеличението на нетекущите пасиви на дружеството коефициента за финансова автономност намалява размера си до 0.558 считано към 30.06.2017 г., съответно коефициента на задлъжнялост нараства до 1.793 за същия отчетен период.

IV.РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да вземат решение да инвестират в облигации на Емитента, потенциалните инвеститори трябва внимателно да анализират рисковите фактори, описани в този раздел, като неразделна част от останалата информация в Проспекта. Ако някой от рисковете настъпи дори частично или в комбинация с други рискови фактори или обстоятелства, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от неговите операции или финансово състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или напълно своите инвестиции. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени към датата на Проспекта, също могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, на резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Емитента могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на описаните рискове, или множество други рискови фактори.

Рискът може да бъде, както заплахата за финансовото здраве на компанията, така и възможност за постигане на конкурентно предимство. Рискът, свързан с инвестицията, оказва влияние върху стойността на даден актив. Прието е във финансовата теория и практика рискът да се дели на две основни групи – **несистематичен** (*диверсифицируем*) и **систематичен** (*недиверсифицируем*).

Рискът, характеризиращ специфичната изложеност на фирмата на определени видове риск се нарича **несистематичен** (специфичен за фирмата). Например: риск, свързан с управлението и стратегията за развитие на компанията; рискове, свързани със структурата на компанията; риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията; риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри и т.н.

Другата група рискове са тези, които проникват в цялата икономика и се отразяват на всички фирми, т. нар. **систематичен** (пазарен) **риск**. Например, повишаването на лихвените нива ще се отрази на всички, макар и в различна степен.

Има и рискове, които в зависимост от обхвата си могат да бъдат както специфични, така и пазарни. Най-общото определение за риска е, че той представлява нежелано отклонение на резултатите от дадено събитие спрямо първоначалните очаквания.

Редът на изброяване на рисковете по-долу не е индикативен за тяхната значимост или степен на влияние върху бъдещите финансови резултати и състояние на Емитента.

1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Влияние на международната среда

През изминалата 2016 година международната среда може да се характеризира като изобилстваща от източници за увеличение на заемния и собствения капитал на всички дружествата, както и с продължителен подем в пазара на недвижими имоти. Осем години след началото на световната икономическа криза, икономическите общности, в които членуват държави от ранга на Япония и САЩ, поемат курс на намаляване на рестрикциите, за което свидетелства понижението в лихвените нива. Много от локалните

икономики са в подем през последните години, а търсенето и предлагането на недвижими имоти се балансира, което гарантира стабилност на пазара, без риск от внезапен срив. Настоящите мениджъри са поставени в ситуация на постоянна промяна, в която трябва да реагират по-скоро като борсови играчи и по-малко разчитайки на индекс-базиран подход. Трансграничните инвестиции също се увеличават, което засилва конкуренцията и търсенето на свободни площи в Северна Америка, Европа и Азия. Засилва се и миграцията на големи групи от населението от основни във второстепенни заселени места. В резултат на тези факти множество пенсионни фондове пренасочват инвестициите си към пазара на недвижими имоти, което оказва допълнително положително влияние.

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Емитента, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Като потенциален вътрешен риск остава теоретичното либерализиране на фискалната политика, което би довело до сериозно допълнително увеличаване на дефицита и нарушаване принципите на валутния борд.

Към макроикономическите рискове се отнасят: политическият; кредитният риск на държавата; инфлационният, валутният, и лихвеният риск; рисковете, свързани с нововъзникващите пазари и рисковете, свързани с българския пазар на ценни книжа.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността им във външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в политическия климат.

Безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обещетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Според последните публикувани данни на НСИ към второ тримесечие на 2017 г., коефициентът на безработица в страната е 6.4 %, а броят на хората без работа се равнява на 211 хиляди човека. Мнозинството от незаетите лица са от мъжки пол, между 25 и 34 години, без висше образование и с постоянно местожителство в градските райони на страната.

Източник: www.nsi.bg

www.escl.bg

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 02.06.2017 г., рейтинговата агенция Fitch Ratings повиши перспективата на кредитния рейтинг на България до положителна от стабилна. Агенцията потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България „BBB-“, в чуждестранна и местна валута, тавана за рейтинг на страната „BBB+“, както и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „F3“. Подобряването на перспективата до положителна, отразява оценката на Fitch Ratings, че показателите за развитието на външния сектор на България значително се подобриха. Продължителният период на постоянен спад на съотношението на външния дълг към БВП и положителните тенденции по текущата сметка, доведоха до по-добро представяне на външните финанси на България в сравнение със страните от групата с рейтинг „BBB“. Спрямо другите страни със сходен рейтинг, показателите за публичните финанси на страната повлияват положително за повишаването на оценката на рейтинга. От Агенцията очакват бюджетен дефицит за 2017 г. от 0,6% от БВП, който е доста по-нисък от групата с рейтинги „BBB“. Държавният дълг към БВП ще продължи да намалява под този на страните с рейтинг „BBB“. От Fitch прогнозира икономиката на България да нарастне с 3,0% през 2017 г. – 2018 г., което съответства на средния темп на растеж за държавите с рейтинг „BBB“.

На 02.06.2017 г. рейтинговата агенция S&P Global Ratings повиши перспективата на кредитния рейтинг на България от стабилна на положителна. В същото време агенцията потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута „BB+/B“. Повишената перспектива за кредитния рейтинг на България отразява очакванията на S&P Global Ratings, че фискалните и външните показатели ще продължат да се подобряват и, че властите ще предприемат по-нататъшни стъпки за укрепване на финансовия сектор, където равнището на необслужваните кредити остава високо. Агенцията отбелязва, че през 2017 г. икономическото възстановяване на страната ще продължи с нарастващ принос на вътрешното търсене пред нетния износ. Подобренията се отразяват на пазара на труда, като по този начин се увеличават разполагаемият доход и частното потребление. Публичните инвестиции, финансирани чрез европейски фондове също ще бъдат важен фактор за икономическото възстановяване. В същото време, България продължава да изпитва структурни ограничения от демографските предизвикателства. Нетната емиграция, особено при квалифицираната част от работната сила и застаряващото население, представляват предизвикателства пред икономическата политика и възможностите за социално сближаване.

Източник: www.minfin.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни

потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният среден растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктуации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

Регулаторен риск

Пред Емитента съществува регулаторен риск, валиден по отношение на допускането до търговия на емисията на регулиран пазар в случая до търговия на БФБ-София АД. При неспазване на установените регулаторни режими в тази сфера, Емитентът няма да може да изпълни намерението си облигациите от настоящата емисия да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, което от своя страна ще доведе до настъпването на редица неблагоприятни последици като например задължение да изкупи по постъпило искане от облигационер на облигациите му по емисионна стойност и дори настъпване на предсрочна изискуемост в случай, че не го направи, както и накърняване на репутацията на Емитента. Емитентът е изправен и пред регулаторен риск, който е свързан с невъзможност за покриване на регулаторните изисквания на пазара, където емисията обезпечени облигации ще бъде допусната до търговия. „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД в хода на изготвяне на настоящия проспект е обстойно запознат с регулаторните изисквания в тази връзка.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалее вследствие на повишение на лихвените равнища, при които

Емитентът финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти. Също така, може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива.

Нововъзникващи пазари

Инвеститорите на нововъзникващи пазари, какъвто е България, трябва да съзнават, че тези пазари са обект на по-голям риск от този на по-развитите пазари. Освен това, неблагоприятното политическо или икономическо развитие в други държави би могло да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло. Инвеститорите трябва да проявяват особено внимание при оценката на съществуващите рискове и трябва да вземат собствено решение дали при наличието на тези рискове, инвестирането в облигациите на Емитента е подходящо за тях.

Инвестирането в нововъзникващи пазари е подходящо единствено за опитни инвеститори, които напълно оценяват значението на посочените рискове. Инвеститорите трябва също да имат предвид, че условията на нововъзникващите пазари се променят бързо и следователно информацията, съдържаща се в този документ, може да стане неактуална относително бързо.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на Емитента могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

а) Общфирмени рискове

Риск от форсмажорни обстоятелства

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

Рискове, свързани с дейността и структурата на Емитента

Основният риск, свързан с дейността на Емитента е възможността за намаляване на приходите от оперативна дейност на компанията. В тази връзка, това може да окаже

влияние върху ръста на приходите и печалбите на дружеството, както и върху промяната на рентабилността.

Риск, от сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните

Рискът от възможно осъществяване на сделки между дружествата в Групата при условия, които се различават от пазарните се изразява в поемане на риск за постигане на ниска доходност от предоставено вътрешно-групово финансиране. Друг риск, който може да бъде поет е при осъществяването на вътрешно-групови търговски сделки, да не бъдат реализирани достатъчно приходи, а от там и добра печалба за съответната компания. На консолидирано ниво това може да рефлектира негативно върху рентабилността на групата.

Всички сделки със свързани лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.

Риск, свързан с инвестирането в ценни книжа

Основната дейност на Емитента не предполага съществени инвестиции в ценни книжа на други дружества с цел продажба и реализиране на финансови приходи. Емитента притежава 100% от капитала на едно дъщерно дружество с ограничена отговорност, което не развива активна дейност. В този смисъл „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е изправен пред риск свързан с инвестирането в ценни книжа.

Риск, свързан със зависимостта на Емитента от дейността и финансовото състояние на дъщерните дружества

Емитентът притежава инвестиция в едно дъщерно дружество, което през разглеждания исторически период не е осъществявало активна дейност. В този смисъл към датата на Проспекта „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не зависи от дейността и финансовото състояние на това дружество, както и от неговия просперитет.

б) Секторни рискове

Риск, от невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за осъществяване на дейността на Емитента

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД има дългогодишен опит в отдаването под наем и управлението на недвижими имоти. От 2014 г. дружеството е насочило усилия в реализацията на проект по изграждането на „образователно- спортен комплекс“, находящ се в гр. София, р-н Лозенец. За изграждането на комплекса дружеството е сключило договор за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД по инициатива Джесика. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект е изцяло завършена и пусната в експлоатация от месец декември 2015 г. „сграда А“ от Комплекса (училищен корпус). Доколкото „сграда Б“ представляваща детска градина и спортен комплекс е в процес на строителство очакванията са да бъде завършена през четвърто тримесечие на 2017 г. Във връзка с необходимостта от допълнително финансиране за довършване на „сграда Б“, в т.ч. обзавеждане и оборудване и за допълнителни дейности (извън първоначално одобрения и финансиран от „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД) като и изграждане на подземен паркинг и две спортни зали за ползване от граждани (скуош зали), Емитента е емитирал облигационен заем в размер на 7 000 000 лева.

В рамките на осъществяване на основната си дейност Емитента се нуждае от финансиране за периодично извършване на поддръжка, ремонти и реструктурирания на отдадения под наем училищен корпус („сграда А“), а след въвеждане в експлоатация на „сграда Б“ ще възникне необходимостта от финансиране на ремонтни разходи и за корпус детската

градина и спортен комплекс. Това изисква финансови ресурси и липсата на финансиране за дружеството ще затрудни значително дейността на Емитента. Същата така липсата на достатъчен финансов ресурс ще възпрепятства разширяването на дейността на Дружеството и завършването на инвестицията. За да минимизира рискът от невъзможност за осъществяване на дейността поради липса на финансов ресурс, Емитентът прави внимателно планиране на разходите, необходими за строителство, ремонт и поддръжка на „образователно- спортния комплекс“, следи за изменението в цените на строителните материали, извършва внимателен анализ на получените оферти от доставчици на материали и строителни фирми, както и се стреми да привлече дългосрочни наематели с цел да минимизира разходите по реструктуриране и обзавеждане на имота спрямо дейността и специфичните изисквания на наемателя.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на Емитента

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от изключително значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Рискове, свързани с управлението на Емитента

Рисковете, свързани с управлението на Компанията, са следните:

- вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за наем на инвестиционния имот;
- напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент/ заемополучател да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск основно във връзка с възникване на вземания от клиенти/ наематели, от свързани лица и от депозирането на парични средства в банки.

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при

недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Емитента да обслужва облигационната емисия.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван оперативен персонал от 5-ма човека на трудов договор. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Пускането в експлоатация на „сграда Б“ от инвестиционния проект „образователно-спортен комплекс“ и разрастването на дейността на Емитента ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Емитента да събира вземанията си по сключени договори за наем. За да се минимизира този риск, във всички сключвани договори за наем и управление от Емитента се имплементират условия за начисление на наказателни лихви и/или предоставяне на обезщетение. Също така се осъществява периодичен контакт с наемателите с цел навременно таргетиране на възникнали проблеми и своевременно вземане на решение за разрешаването им. По този начин Емитентът обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си.

Риск във връзка с учредения залог на търговско предприятие на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Този риск би се проявил в случай на влошаване финансовото състояние на Емитента и невъзможността да обслужва задълженията си по сключения договор за проектно финансиране, чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) по инициатива Джесика. В този случай рискът се изразява във възможността кредиторът да насочи изпълнение към цялото търговско предприятие или към определени негови активи, което ще доведе до намаляване на общите активи на Емитента и би затруднило изпълнението на основната му дейност.

Риск свързан с основния клиент (наемател) на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД – „Уандър Груп“ АД

Основен клиент (наемател) на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, е „Уандър Груп“ АД. В тази връзка финансовото състояние на Емитента зависи до голяма степен от дейността на наемателя и навременното изпълнение на задълженията му по сключения договор за наем. Евентуално забавяне в плащанията по договора за наем, може да доведе до затруднение на Емитента да обслужва задълженията си по получен кредит и/или емитираната облигационна емисия. За да минимизира този риск, Емитентът поддържа постоянна връзка с „Уандър Груп“ АД, с цел да се идентифицират евентуални

затруднения в плащането на дължимия наем или забавяне на плащането по сключения договор за наем. Всички вземания, дължими от наемателя по силата на договора, са обект на особен залог по смисъла на Закона за особените залози, а именно са заложени от наемодателя в полза на „Фонда за устойчиво градско развитие на гр. София“ ЕАД, като обезпечение по финансирането по проекта Jessica.

Риск свързан с холдинговата структура на икономическата група, част от която е „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

За емитента съществува риск свързан с холдинговата структура на икономическата група, от която е част. Единоличният собственик на капитала на Емитента, може да не успее да осигури необходимото финансиране, при евентуална нужда, както за Емитента, така и за другите дружества в групата. Липсата на достатъчно финансиране може да повлияе негативно върху дейността на Емитента, а в последствие да окаже и влияние върху способността му да обслужва задълженията си по настоящия облигационен заем. За Емитента този риск е минимален, тъй като дейността на дружеството е планиране да осигурява достатъчно средства без да има нужда от допълнително финансиране.

Риск свързан с инвестирането в недвижими имоти

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите генерирани от притежаваните инвестиционни имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Доходите от наеми влияещи на стойността на недвижимите имоти на Дружеството могат да бъдат засегнати от: цялостното състояние на икономическата среда в България; общото предлагане на недвижими имоти; както и на имоти със съответно предназначение (учебни центрове, офиси, търговски площи и т.н.) и/или местоположение; или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики; понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството площи; конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи; увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси и др.). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството ще зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестиции. Определени фиксирани разходи като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

В допълнение, забавяне в икономическия растеж в страната и Евро-зоната, повишаване на лихвените нива или намаляване на търсенето на недвижима собственост или общественото очакване за настъпване на някое от тези събития могат да доведат до общо намаляване на наемните/ продажните цени и/или намаляването на събираемостта на наемите, съответно другите периодични плащания.

Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Емитента посока

Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на строителството, наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и комунални разходи, местни данъци и такси и др.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Увеличение на цените на строителството може да доведе до увеличаване разходите на дружеството по ремонти и поддръжка на отдаваните под наем недвижими имоти.

Съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми

Основният източник на доходите за Дружеството са приходите от наеми. Ако наемателите му изпитват финансови затруднения, те могат да не са в състояние да извършват своите периодични наемни плащания, което да доведе до намаление на планираните от Дружеството парични потоци. За да минимизира този риск, Дружеството подбира внимателно своите наематели и следи непрекъснато за възможността им да плащат наемите си. При забава в дължимите наеми се начисляват лихви за забава договорени в съответния договор за наем.

Риск от забава или неподновяване на вече сключени договори за наем

В случай че наемателите решат да не подновяват наемните си договори или тези договори бъдат прекратени предсрочно, Дружеството може да не е в състояние да преотдаде помещенията при същите условия в кратки срокове. Дори и при положение, че наемателите решат да подновят договорите си, то клаузите в тях могат да бъдат по-неблагоприятни, отколкото съществуващите до момента. Като резултат на описаните възможности, приходите на Дружеството може да намалеят, а оттам да се влоши и финансовото му състояние.

Риск от нарастваща конкуренция

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. Вследствие на това конкуренцията се увеличи значително, както от страна на търсенето, така и на предлагането на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти в България започна да се отваря към инвеститори от цял свят. За минимизиране на този риск „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД се е ориентирал към инвестиране в проект изцяло предназначен и оборудван за целите и по изискванията на международно училище и детска градина. Емитента е подписал дългосрочен 20 годишен договор за наем на цялата разполагаема площ и в тази връзка риска да реализира загуби от нарастващата конкуренция е много малък.

Риск от недостатъчно покритие на застрахователните полици

Дружеството застрахова управляваните от него недвижими имоти срещу обичайните рискове, в размер съответстващ на практиката в застрахователната дейност. Съществуват рискове, чието застраховане е невъзможно поради липсата на подходяща застраховка или не е икономически обосновано, но те са сведени до минимум.

Зависимост от темповете на икономически растеж

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти под наем, а от там и печалбите на Дружеството. Ограничението на банковото кредитиране от своя страна може да редуцира броя на потенциалните купувачи и наематели на недвижими имоти. Макроикономическата ситуация в страната е стабилна и не се очакват

сътресения в икономиката, които биха повлияли негативно върху доходите на населението.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емитираната облигационна емисия

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност за Емитента да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива. Всеки инвеститор е длъжен да анализира ефекта на фиксираната лихва и да прецени положителните и отрицателните страни в зависимост от поставените инвестиционни цели.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Емитента

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Емитента да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

Валутен риск

В България от 1999 местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна във макро-рамката на коя да е от страните в Региона могат да имат негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява търговските си сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност за финансиране на стопанската си дейност.

Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансово-счетоводния отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез анализ на структурата и динамиката им и прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

Дружеството е изложено на известен лихвен риск от промяна на пазарните лихвени проценти по договора за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, чийто лихвен процент е обвързан с базовия лихвен процент, който от своя страна е базиран на шестмесечен EURIBOR + надбавка.

Всички други финансови пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините и материалите могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. С възстановяването на вътрешното търсене се очакват по-високи относителни потребителски цени на услугите в сравнение с хранителните и нехранителните стоки. Според прогнозата на Министерство на финансите за макроикономическите показатели до 2020 г. се очаква темпът на нарастване на икономиката постепенно да се забави и прогнозният среден растеж за периода 2017–2020 г. да възлезе на 2.0%.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктоации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

Предвид това, всеки инвеститор би трябвало добре да осмисли и отчете, както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

3. МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Извършване на маркетингови проучвания, ценова политика, анализи очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. Те включват текущ анализ в следните направления:

- изследвания и анализ на развитието на пазара на недвижими имоти в страната;
- политика по управление на отдаваните от Емитента наемни площи с цел увеличаване приходите от наем и правилно управление на инвестиционния имот;
- непрекъснат анализ на състоянието на материалната база и необходимостта от ремонтни дейности;

- цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на задлъжнялостта, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ефективно управление на паричните потоци;
- оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

4. УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати на Емитента. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на учебни центрове, зали за събития, както и спортни зали, съоръжения и басейни. Този текущ анализ се прави с цел да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем и/или да не се пропусне момента за анексиране на договорените наеми спрямо пазарните условия. От друга страна анализът на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Емитента да извършва инвестиция в съществуващ или нов инвестиционен проект.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

а. ИСТОРИЯ И СТАТУС

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: гр. София – п.к. 1407, бул. „Н.Й. Вапцаров“ №47. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 202961633 на 30.5.2014 г.

б. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Основният капитал на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 11 935 701 /единадесет милиона деветстотин тридесет и пет хиляди седемстотин и един/ лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на един глас и с номинална стойност 1 лев всяка една.

с. СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Седалището и адреса на управление на дружеството е в гр. София, п.к. 1407, район Лозенец, бул. „Н.Й. Вапцаров“ № 47.

Контакт с Емитента може да се осъществява по следните начини:

Адрес за кореспонденция	гр. София, бул. „Н.Й. Вапцаров“ № 47
Телефон	(+359) 089 700 9426
Електронен адрес (e-mail)	office@escl.bg
Лице за контакт	Кремена Йорданова Пенева

д. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ, СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ И ПРАВЕН СТАТУС

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е акционерно дружество, което е регистрирано в съответствие с Търговския закон и вписано в регистъра за търговските дружества, воден при Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице, представляващо създаден със стопанска цел търговец, което извършва своята дейност в съответствие със законите на Република България.

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е търговско дружество, което не е създадено със специална цел и такава не е залагана в Устава на дружеството. Дейността на Емитента е посочена в предмета на дейност на дружеството.

От създаването си през 2005 г. до датата на издаване на Проспект Емитента е утвърдил дейността си в областта на недвижимите имоти и по специално отдаване под наем, управление и стопанисване на инвестиционни имоти. През годините „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е натрупало опит в областта на покупко-продажба на www.escl.bg

недвижими имоти, ремонтна и строителна дейност на инвестиционни имоти, дейност по наемане и преотдаване на инвестиционни имоти и тяхното цялостно управление.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е българско акционерно дружество, учредено по реда на чл. 158 и сл. от Търговския закон. Дружеството е учредено с решение по ФД № 14101/2005 г. с търговско наименование „47 Вапцаров“ ЕООД. През месец юни 2008 г. наименованието му е променено на „Еврохолд Имоти“ ЕООД, като извършва дейността си под това име до месец ноември 2013 г., когато с решение на едноличния собственик на капитала се променя наименованието на дружеството на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД. С решение на едноличния собственик на капитала от 14.05.2014 г., дружеството променя правната си форма на еднолично акционерно дружество в съответствие с изискванията на чл. 163 от Търговския закон. Новоучреденото търговско дружество е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 202961633 на 30.5.2014 г. Също така през първата половина на 2014 г. е извършено и подобряване на капиталовата структура, чрез увеличение на акционерния капитал и покриване на стари загуби.

Основен предмет на дейност на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството не е ограничено със срок на съществуване, като условията за прекратяването и ликвидацията му са описани в Глава девета „Прекратяване и ликвидация“, чл. 45 и чл. 46 от Устава на Емитента.

От средата на 2014 година, Ръководството на дружеството е насочило усилия в разработването на проект за изграждане на „образователно – спортен комплекс“, находящ се в гр. София, район Лозенец, като дейностите на Емитента са изцяло насочени към неговото реализиране. В тази връзка дейността на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, касаеща преотдаване на наемни имоти е преустановена през първо тримесечие на 2015 г. След ефективното влизане в сила на подписания договор за наем на построената „сграда А“ от инвестиционния проект, „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД започва да генерира приходи от наем на отдадения имот считано от началото на 2016 г.

ЗНАЧИМИ СЪБИТИЯ В ИСТОРИЯТА НА ЕМИТЕНТА КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

1) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗАЕМИ

а. Емитирани облигационни заеми

На 14 юни 2017 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД издава първа поред емисия облигации в размер на 7 000 000 /седем милиона/ лева. Емисията корпоративни облигации е с присвоен ISIN код BG2100011175. Емитирани са 7 000 /седем хиляди/ броя обикновени, безналични, обезпечени, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, облигации с номинална и емисионна стойност на една облигация 1 000 /хиляда/ лева, издадени при условията на първично частно (непублично) предлагане по смисъла на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон. Облигациите са емитирани на основание чл. 25, т. 7 от Устава на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и в съответствие с решение на Едноличния собственик на капитала от 8 юни 2017 г.

Облигационният заем е емитиран при следните цели:

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в процес на изграждане на разработен инвестиционен проект, находящ се в гр. София, ж.к. Лозенец, бул. „Н.Й.Вапцаров“ 47. Образователно - спортният комплекс се състои от две сгради, съответно „сграда А“ напълно построена с АКТ16, оборудвана и обзаведена за целите на ЧСУ „Свети Георги“, и „сграда Б“, изградена на АКТ 14 и представляваща детска градина за нуждите на ЧДГ „Свети Георги“ и спортен комплекс.

За довършване на „сграда Б“ са необходими допълнителни 7 000 000 лева.

Целта на облигационния заем, предмет на текущото Предложение, е обвързана с изпълнение на инвестиционния проект на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, а именно:

- Изграждане на подземен паркинг от който децата и учениците ще имат директна връзка с детската градина, училището и спортния комплекс. Посетителите на спортните зали и съоръжения също ще имат директен достъп от подземния паркинг;
- Изграждане на две спортни зали за ползване от клиенти;
- Закупуване на оборудване и обзавеждане за детската градина, зона за тържества и събития, вътрешни и външни спортни зали и съоръжения, зала за театрално изкуство, училищна библиотека, оборудване и обзавеждане за интерактивно обучение на учениците и децата, както и всяко друго необходимо оборудване и обзавеждане за нуждите на училището и детската градина.

Конкретните параметри на облигационната емисия са подробно описани в Документа за ценните книжа към настоящия Проспект.

в. Задължения към финансови институции:

На 15.12.2014 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключил договор за проектно финансиране чрез предоставяне на заем с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД (предишно наименование „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД) по инициатива Джесика с общ размер от 17 602 470 (седемнадесет милиона шестстотин и две хиляди четирисотин и седемдесет) лева. Паричният заем е предоставен по два подзаема съответно всеки по 8 801 235 (осем милиона осемстотин и една хиляди двеста тридесет и пет) лева. Цел на заема е „изграждане на образователно- спортен комплекс“, находящ се в гр. София, район Лозенец. Договорената лихва по подзаем 1. „Заем ЕИБ“ е в размер на 0,25% /нула цяло и двадесет и пет стотни процента/, а по подзаем 2. „Съфинансиране“ е в размер на годишен лихвен процент при редовен дълг – базов лихвен % (EURIBOR) + надбавка 3%.

Заемът е отпуснат при следните параметри:

- Валутата в която е отпуснат заема е лева.
- Договорени са погасителни вноски съгласно погасителен план.
- Крайният срок на погасяване на заема е 25 октомври 2033 г.

Обезпечения по заема:

- 1) Ипотека на инвестиционни имоти в т.ч.
 - УПИ III с площ 9900 кв.м. в гр.София с адрес бул. „Н.Й.Вапцаров“ 47;
- 2) Първи по ред особен залог върху цялото предприятие на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и на солидарния длъжник – свързано лице „Уандър Груп“ АД;
- 3) Особен залог върху вземанията по договор за наем от 12.11.2014 г. между „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и свързано лице „Уандър Груп“ АД;
- 4) Първа по ред договорна ипотека на сградите изградени със средства на заема, учредена след завършването им на фаза „груб строеж“ по реда на чл.181, ал.2 от ЗУТ.

Съдлъжници по заема са свързаните лица „Уандър Груп“ АД, ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД (с предишно наименование ЧСОУ „Свети Георги“), ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД (с предишно наименование ЧЦДГ „Свети Георги“), изпълнителния директор и едно физическо лице.

с. Получени от Емитента други заеми

Към датата на последния изготвен междинен финансов отчет, а именно 30.06.2017 г. и към датата на Проспекта Дружеството има следните получени други заеми, както следва:

- Задължения по договор за заем със „Старком Холдинг“ АД и при следните параметри:
 - Нетекущо задължение по главница в размер на 351 хил. лв.
 - Текущо задължение по лихви в размер на 9 хил. лв.
 - Договорен лихвен процент по заема – 6%
 - Обезпечения: необезпечен
 - Срок на погасяване: до 15.12.2019 г.

Към датата на Проспекта (23.09.2017 г.) задължението по заема към „Старком Холдинг“ АД е изцяло погасено ведно с дължимите лихви.

- Задължения по договор за заем с дружеството майка - Камалия Трейдинг Лимитид и при следните параметри:
 - Нетекущо задължение по главница в размер на 2 473 хил. лв.
 - Текущо задължение по лихви в размер на 250 хил. лв.
 - Договорен лихвен процент по заема – 4%
 - Обезпечения: необезпечен
 - Срок на погасяване: до 31.12.2019 г.

Към датата на Проспекта (23.09.2017 г.) задължението по заема към Камалия Трейдинг Лимитид е в размер на 2 473 хил. лв. като дължимите лихви са в размер на 202 хил. лв. (след изплащане на 48 хил.лв. от задължението по лихви).

- Задължения по договор за заем с „Евроаутосервиз“ ЕООД и при следните параметри:
 - Нетекущо задължения по главница в размер на 5 хил. лв.
 - Договорен лихвен процент по заема – 7%
 - Обезпечения: необезпечен
 - Срок на погасяване: до 31.12.2017 г.

Към датата на Проспекта (23.09.2017 г.) задължението по заема към „Евроаутосервиз“ ЕООД е изцяло погасено ведно с дължимите лихви.

Заемите са получени при фиксирани годишни лихвени проценти от 4 до 7%. Заемите са необезпечени.

d. Задължения по финансов лизинг:

Към 31.12.2016 г. и към датата на настоящия документ Емитентът няма възникнали задължения по финансов лизинг.

2) ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ И ДРУГИ ДОГОВОРИ

а. Вземания по предоставени заеми от емитента

Към 31.12.2016 г. и датата на проспекта „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД няма възникнало вземане по договор за заем.

Други вземания на емитента

www.escl.bg

Към 31.12.2016 г. и към датата на проспекта Емитента има краткосрочни вземания от дъщерното си дружество „Юроуест Файненшъл България“ ЕООД в размер на 79 хил. лв. възникнали по договор за цесия.

Към датата на проспекта няма други възникнали вземания за Емитента извън такива с търговски характер.

ИНВЕСТИЦИИ

За периода 2015 г. до 23.11.2017 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е извършило следните **капиталови инвестиции**:

През 2015 г. са извършени капиталови инвестиции в изграждане на инвестиционни имоти на обща стойност от 25 251 хил. лв., разпределени, както следва:

- За „сграда А“ (училищен корпус) представляващи разходи по строителство от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 14 652 хил. лв.,
- За „сграда Б“ (детска градина и спортен комплекс) от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 10 599 хил. лв., представляващи разходи по строителство.

През 2016 г. са извършени капиталови инвестиции в изграждане на инвестиционни имоти на обща стойност от 4 836 хил. лв., разпределени, както следва:

- За „сграда А“ (училищен корпус) от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 1 284 хил. лв., представляващи последващи разходи;
- За „сграда Б“ (детска градина и спортен комплекс) от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 3 552 хил. лв., представляващи разходи по строителство.

От началото на 2017 г. до датата на проспекта са извършени капиталови инвестиции в изграждане на инвестиционни имоти на обща стойност от 1 147 хил. лв., разпределени, както следва:

- За „сграда А“ (училищен корпус) от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 2 хил. лв., представляващи последващи разходи;
- За „сграда Б“ (детска градина и спортен комплекс) от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“ в размер на 1 145 хил. лв., представляващи разходи по строителство.

За периода 2015 г. до 23 ноември 2017 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е извършило следните **инвестиции в дълготрайни активи** (Таблицата по-долу съдържа данни за балансовите стойности на притежаваните дълготрайни материални активи към края на всеки от представените периоди).

Дълготрайни материални и нематериални активи

Показател	Отчетен период		
	2015	2016	23.11.2017
(хил.лв)			

www.escl.bg

27

	одитиран	одитиран	Към датата на проспекта
Съоръжения	-	-	-
Офис обзавеждане	2	-	-
Машини и оборудване	-	-	-
Компютърна техника	-	3	2
Други	-	-	-
Общо ДМА	2	3	2

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

За разглеждания исторически период 2015 г. – 23.11.2017 г. в „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД са извършени следните съществени инвестиции в дълготрайни материални активи:

- През 2015 г. са направени следните инвестиции в дълготрайни материални активи:

През периода на 2015 г. Емитента не извършвал нови инвестиции в Дълготрайни материални активи.

Към 31.12.2015 г. дружеството е разполагало с активи, в т.ч. „офис обзавеждане“ на стойност 2 хил. лв. закупени през предходни отчетни периоди.

- През 2016 г. са направени следните съществени инвестиции в дълготрайни материални активи:

През 2016 г. е закупена компютърна техника на стойност от 4 хил. лв. като след отчитане на амортизационните разходи стойността им към 31.12.2016 г. е в размер на 3 хил. лв.

- От началото на 2017 г. до 30.06.2017 г. не са правени инвестиции в дълготрайни активи

Към 30.06.2017 г. дружеството разполага с активи, в т.ч. „компютърна техника“ на стойност 2 хил. лв. закупени през 2016 г. и след отчитане на амортизационни разходи.

Към датата на проспекта 23.11.2017 г. Дружеството притежава инвестиции в ДМА на стойност 2 хил. лв. представляващи „компютърна техника“ и не е инвестирало в закупуването на нови дълготрайни активи.

а. ИНВЕСТИЦИИ В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в процес на изпълнение на инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс“, състоящ се от две сгради, съответно „сграда А“ (училищен корпус) и „сграда Б“ (детска градина и спортен комплекс). Инвестиционния проект е разработен за нуждите на наемателят „Уандър Груп“ АД, собственик на ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект „сграда А“ е изцяло завършен и въведен в експлоатация през месец декември 2015 г. Към датата на Проспекта строителството на „сграда Б“ е в процес на изпълнение като е на етап АКТ 14. Строителството на „сграда Б“ предстои да бъде изцяло завършено през четвърто тримесечие на 2017 г.

б. ИНВЕСТИЦИОННИ АНГАЖИМЕНТИ

Известни са съществуващи инвестиционни ангажименти за „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, във връзка с довършване на строителството на „сграда Б“ от инвестиционен проект „образователно- спортен комплекс. Необходимите средства за завършване изпълнението на инвестиционните ангажименти са набавени, чрез

емитираната облигационна емисия в размер на 7 000 000 лева през месец юни 2017 г. Конкретните инвестиционни ангажименти за които ще бъдат изразходени средствата от набрания облигационен заем са описани по-горе в „Цел на облигационния заем“. Няма други инвестиционни ангажименти за „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД за които е необходимо набавяне на финансиране, освен поетите, при записването на емитираната облигационна емисия описани подробно в настоящия Проспект на стр. 23 в т. „Емитирани облигационни заеми“.

VI. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

ОСНОВНА СФЕРА НА ДЕЙНОСТ

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

Предметът на дейност на Емитента е свързан с покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Промени в предмета на дейност на Дружеството през отчетния период не са извършвани.

Основната дейност на Дружеството е насочена към строителство на инвестиционни имоти, както и тяхното последващо управление и отдаване под наем.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е разработил инвестиционен проект за изграждане на „образователно-спортен комплекс“ в гр. София, район Лозенец, представляващ „сграда А“ – учебен корпус и „сграда Б“ – детска градина и спортен комплекс (многофункционална база за спорт и изкуства).

Описание на инвестиционния проект:

Проектът цели изграждане на модерен образователен комплекс с добре обезпечена спортно-техническа база според най-високите стандарти за деца в училищна и предучилищна възраст. Той е обезпечен със съвременна техническа база, с необходимите помещения за извършване на високо квалифициран образователен процес, както и със съвременна спортна база и съоръжения за нуждите и обучението на деца от детска градина до завършване на гимназия. След завършване на комплекса (пускане в експлоатация на „сграда Б“), това ще бъде единственото учебно заведение в София, осигуряващо възможност на децата от 2 до 19 годишна възраст, да получат образование съгласно британските и българските образователни стандарти като същевременно ще предлага уникална образователна услуга, съчетаваща езиково обучение на световно ниво, изкуство и спорт.

Проектът е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерно и конкурентноспособно училище, отговарящ на съвременните методи на обучение и отговарящо на актуалните образователни потребности на децата.

Локацията на „образователно- спортния комплекс“ е гр. София, район Лозенец.

Параметрите на комплекса са както следва:

- Застроена площ – 4 461 кв.м.

- Общо разгънатата застроена площ – 24 385 кв.м.

При проектиране на сградите са заложили съвременни решения за намаляване на експлоатационните разходи и постигане на високи показатели за енергийна ефективност. Използват се алтернативни източници на енергия. Разработена и внедрена е специализирана геотермална система, която осигурява висока енергийна независимост с грижа за околната среда, както и изключителна среда на обитаване. Чрез осигуряването на постоянен пресен въздух, респективно изхвърлянето на замърсения от обитаемите помещения, системата осигурява ниски нива на запрашеност, минимални рискове от респираторни заболявания и дава възможност учениците и децата да са винаги свежи и концентрирани по време на учебния процес и спортни занятия.

Достъпът, присъствието и сигурността на децата се контролира чрез съвременна система за контрол на достъп и видео наблюдение. Предвидени са всички системи и инсталации, необходими за модерно училище, включително BMS система, часовникова система, озвучаване, интерактивна ситема за обучение и други. В комплекса е осигурена достъпна среда, в съответствие с изискванията на националното законодателство.

Учебната база е проектирана при капацитет от над 650 ученици в училищния корпус и 150 деца в детската градина.

Комплексът разполага със следните помещения, оборудване и спортни съоръжения:

- Просторни и добре оборудвани учебни и административни помещения, осигуряващи приятна и стимулираща атмосфера;
- Съвременни и добре оборудвани научни лаборатории в подкрепа на учебната дейност;
- В Комплекса е предвидено изграждането на Обсерватория и Планетариум в допълнение към научните лаборатории с научно изследователска насоченост, което ще доведе до формиране на нови потребности и създаване на интерес в обучаващите се към научно изследователската дейност;
- Информационно – комуникационно оборудване за интерактивно обучение в реално време;
- Спортен комплекс, осигуряващ спортни съоръжения за практикуване на различни видове спортове с вътрешен и външен достъп;
- Център за сценични изкуства с многофункционална приложимост;
- Зали за събития и др.

Спортният комплекс разполага с мултифункционален физкултурен салон, четири спортни зали, лекоатлетическа писта, външни игрища за различни спортове, два закрити плувни басейни – голям (25 м. за учениците) и малък (за децата от детската градина).

Училищният корпус, спортният комплекс и детската градина имат непосредствена връзка помежду си и същевременно функционират независимо, като към всеки от тях е на разположение и самостоятелен вход.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове. Комплексът ще бъде богато озеленен, като достъпа до парковата му част е само за деца, ученици, учители и служители.

Етап на изпълнение на инвестиционния проект

През месец декември 2015 г. беше въведена в експлоатация „сграда А“ на комплекса представляваща училищен корпус. От началото на месец януари 2016 г. в нея се помещава ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД, а от месец февруари същата година и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект втората сграда изградена за нуждите на детска градина и спортен комплекс е в процес на реализиране като се планира да бъде

завършена през четвърто тримесечие на 2017 г. След пускане в експлоатация на „сграда Б“ в нея ще бъде преместена ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ще започне да функционира спортния комплекс за нуждите на двете образователни институции.

Наематели и ползватели на „образователно- спортния комплекс“

За използването на целия комплекс, „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключил договор за наем със свързаното лице „Уандър Груп“ АД – собственик на ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД. Съществените условия по сключеният дългосрочен договор за наем са подробно описани в т. XV „Значителни договори“.

Изградените в комплекса спортни съоръжения, залите с многофункционална приложимост и парти зоните ще се предлагат за организиране на извънучилищни събития, мероприятия и тренировки на отбори по различни видове спорт, както в след учебно време в късните времеви пояси на деня, така и през уикендите, а също и през ваканциите за организиране на летен лагер за ученици. Достъп до тези съоръжения и зали в извън учебно време ще имат и ученици от други училища и граждани.

Кратка информация за ползвателите на „образователно- спортен комплекс Лозенец“

ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД (St. George International School & Preschool) съчетават най-доброто от британската и българската образователни системи като осигуряват творческа и подкрепяща среда за обучение и възпитание на деца от 2 до 19 години.

В детската градина и училището се обучават ученици от различни етноси и култури, като непрекъснато се разработват и внедряват иновативни методи на обучение насочени към интеграция и индивидуален подход на преподаване.

Децата възпитавани и обучавани в ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД преминават в следващо ниво на образование в ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД. Учебните програми и методи на обучение в детката градина са близки до тези на училището, с цел преминаване на децата без стрес и напрежение в училищна среда. Така децата от детската градина предварително и поетапно се подготвят за отговорностите, вниманието и усилията, които ще са им необходими за едно успешно пребиваване в училище.

ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД въвежда и прилага стриктни стандарти за планиране, провеждане и контрол на учебните часове. Предоставя конкурсноспособно обучение на своите ученици в мултикултурна среда с учители за които чуждият език е майчин, като ги подготвя за успешна реализация на всякъде по света.

В училището е изградена система за непрекъсната квалификация на учителите. Те имат възможност да надграждат знанията си, да разширяват и увеличават своя капацитет, да следят новостите в областта на образованието, да бъдат новатори и творчески личности, да разработват и прилагат собствени програми и методи за обучение на учениците.

През 2016 г. ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД (St. George International School & Preschool) получава акредитация като Cambridge International School и Cambridge Primary School. Това осигурява достъп на учениците и учителите до образователните ресурси и квалификационни програми на CIE. Учениците се подготвят паралелно за явяване на изпити по математика, английски език и науки по стандартите: Cambridge Primary Checkpoint, базиран на UK National Curriculum Key Stages 1 and 2; Cambridge Secondary Checkpoint, базирани на UK National Curriculum Key Stage 3, Cambridge IGCSE и Cambridge International Advanced Level, както и на изпитите за Национално външно оценяване съгласно Закона за предучилищното и училищното образование на Република България.

Лицензи и акредитации на ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД:

За ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД:

www.escl.bg

- ЧДГ "Свети Георги" ЕООД е лицензирана частна целодневна детска градина, утвърдена със заповед на Министъра на образованието № РД14-21/01.03.1996 г.;

За ЧСУ "Свети Георги" ЕООД:

- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е лицензирано частно средно училище (Подготвителен – XII клас), утвърдено със заповед на Министъра на образованието № РД14-99/18.06.2004 г.;
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е регистрирано като International school (международно училище) към Standards and Testing Agency на Обединено кралство Великобритания и Северна Ирландия с № (ISN) 1440085;
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитиран образователен център към EDEXCEL с номер 97020 за провеждане на обучения и изпити съгласно международните британски стандарти за придобиване на квалификации International GCSE и GCE Advanced Level;
- ЧСУ "Свети Георги" ЕООД е акредитирано като Cambridge International School и Cambridge Primary School с номер BG032, за провеждане на обучения и изпити съгласно международните британски стандарти за придобиване на квалификации International GCSE и GCE Advanced Level.

Повече информация относно ползвателите на „образователно- спортен комплекс“, може да бъде намерена на следната интернет страница www.stgeorgeschool.bg.

ИЗГЛЕД НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ







Очакваните резултати след реализацията на Комплекса са в макро и микро-икономически аспект, социален ефект и подобряване на околната среда, което ще доведе до подобряване на качеството на предлаганите услуги по всички показатели.

Ефекти в макро, микро и социален аспект от изграждане на инвестиционния имот:

Макроикономически ефект

В макроикономически план се очаква подобряване и облагородяване на градската среда чрез осигуряване на подходяща инфраструктура в района на изграждането на комплекса. Създаването на модерна база и условия за мултифункционален образователен и спортно-развлекателен комплекс ще повиши качеството и облика на градската среда на столицата.

Микроикономически ефект

Построените сгради ще бъдат енергийно ефективни, с което разходите за отопление, осветление и охлаждане ще бъдат минимизирани.

Училището и детската градина ще разширят дейността си и ще функционират като жизнен икономически субект, способен да покрива разходите си, да формира печалба и да инвестира в иновации.

Социален ефект

Чрез реализацията на проекта ще се открият възможности за създаване на нови работни места. Изградената материална база ще позволи социалната политика на Ръководството

на комплекса, която е част от стратегията му за развитие и в бъдеще да се разгърне в още по-големи мащаби.

2. ОСНОВНИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИИ

а. Основни цели. Стратегически цели на дружеството и вероятно бъдещо развитие

Ръководството на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД предвид развитието и все по-голямата популярност на частните учебни заведения (детски градини и училища) през последните десетина години, както и липсата на материална база в която да се помещават е взело решение и е разработило проект за изграждане на „образователно-спортен комплекс“. Към настоящия момент целите на Емитента за бъдещо развитие са свързани с реализация на инвестицията в „образователно- спортния комплекс“ и последващото му управление.

Основна Цел

Основната цел на Емитента е изграждане и управление на „образователно-спортен комплекс“ представляващ модерен образователен център, който е обезпечен със съвременна техническа база и съоръжения за спорт и с необходимите помещения за извършване на високо квалифициран образователен процес, спортни зали и съоръжения за нуждите и обучението на деца от детска градина до завършване на гимназия. Проектът е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерно и конкурентноспособно училище, отговарящ на съвремените методи на обучение и отговарящо на актуалните образователни потребности на децата.

Комплексът е разработен с цел да осигури подходяща и рентабилна образователна, здравна, социална и културна инфраструктура, съобразена с бъдещите нужди на населението.

Краткосрочните цели на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД до края на 2017 г. са свързани със завършването, на „сграда Б“ – представляваща детска градина и спортен комплекс и пускането и в експлоатация.

Стратегически цели

Чрез изграждането на „образователно- спортния комплекс“ се цели предоставяне на модерна образователна услуга, осигуряваща достъп на децата и учениците до цялостен пакет в образованието си от навършване на 2 годишна възраст до 19 годишна възраст, получавайки дипломи съгласно българските и британските образователни стандарти.

Целите и стратегиите поставени в средносрочен план са свързани с изграждане на успешен модел на ефективно управление и контрол на процесите свързани с цялостното администриране, поддръжка и експлоатация на сградите и съоръженията, както и гарантиране на сигурността и контрола на достъп до сградата и (или) околни пространства на целия комплекс.

Емитентът има за цел развиване и разрастване на основната си дейност в областта на управление и отдаване под наем на инвестиционни имоти. Дружеството цели повишаване на приходите от дейността и оптимизиране на разходите като по този начин ще осигури по-добра възвръщаемост от инвестициите си. За постигане на поставената цел „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД разчита на изградените добри бизнес практики с клиенти и доставчици.

За постигане на основните стратегически цели, Емитента е насочил усилия в следните дейности:

- Цялостно управление и обслужване на комплекса;

www.escl.bg

- Текущ анализ на пазара на недвижими имоти;
- Ефективно отдаване под наем на целия „образователно- спортен комплекс“;
- Оптимизиране на условията по сключваните договори за наем на училищния корпус, детската градина и спортния комплекс с цел пълна запълняемост в училищно и извън училищно време;
- Непрекъснат мониторинг на материалната база и поддържане на отдаваните под наем площи;
- Оптимизиране на разходите за управление на инвестиционния имот.

Цели свързани с възложителя на инвестиционния проект - „образователно-спортния комплекс“

Проектът на комплекса е разработен и съгласуван съобразно нуждите и изискванията на възложителя и наемател на комплекса „Уандър Груп“ АД - собственик на частна детска градина (ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД) и често средно училище (ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД).

Общите цели, които „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД си поставя съвместно с „Уандър Груп“ АД с реализирането на проекта са свързани с развитието на детската градина и училището, а именно:

- Разширяване на дейността, чрез осигуряване на гимназиален етап, в който учениците да бъдат успешно подготвени за прием в най-елитните университети в света;
- Прием на голям брой ученици за осигуряване на стимулираща и здравословна конкурентна среда;
- Ефективно училище - в което се съчетава високо качество на образование, чрез трайни и високи постижения на учениците, съобразени с индивидуалните възможности и потребности;
- Икономическа ефективност – функциониране на училището и детската градина като жизнен икономически субект, способен да покрива разходите си, да формира печалба и да инвестира в иновации;
- Непрекъснато актуализиране на учебните програми и методи, съобразно световните постижения в сферата на образованието;
- Иновативно обучение чрез използване на съвременни технологии и системи;
- Насърчаване децата и учениците от най-ранна детска възраст да спортуват и да се хранят здравословно.

Иновативното съвременно обучение ще помогне на учениците да намерят своя талант и своя път в живота, ще се изградят като достойни и самоуверени личности, знаещи не само какво искат от живота, но и по какъв начин да го постигнат. Това ще отключи потенциала на учениците, техния талант и въображение и ще създаде възможност за ранното им кариерно ориентиране.

Спортът спомага не само за физическото развитие на децата, но и значително повишава мисловните способности и развива силно чувство за мотивация, отговорност и дисциплинираност, работа в екип, управление на времето, самочувствие и увереност. Спортът е средство за общуване между хората, той е средство за по-лесна интеграция на деца от различни култури, защото спортът е език, които се говори от всички. Спортът има и превантивно действие срещу насилието и агресията. Той учи на самоконтрол и уважение, които са от значение при овладяването на страха и гнева.

Изключително важно е децата от най-ранна възраст да придобият знания и навици за правилно и здравословно хранене. Създаването на полезни навици на хранене ще повиши не само здравословния статус на децата, но ще подобри мисловната им дейност, самочувствието им, а от там и способността да учат по-добре.

С реализацията на „образователно– спортния комплекс“ ще се постигне комплексен ефект в образователната, социална, културната и спортна среда, сигурност и пълноценен процес на обучение за всички деца и ученици, обучаващи се там.

в. Нови продукти

През разглеждания исторически период до датата на Проспекта „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е разработвало нови продукти.

3. ВЛИЯНИЕ НА МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА

Дейността на Емитента е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България. Макроикономическата ситуация в страната е стабилизирана и показва ясна тенденция за възстановяване след регистрирания спад през 2008/2009 г., вследствие на започналата през 2007 г. финансова и икономическа криза в глобален мащаб.

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на компанията, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Емитента.

Промените в различните валутни курсове не се отразяват съществено върху дейността на емитента.

Резултатите на Емитента са непряко повлияни от промените в нормативната уредба.

Не са известни други правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които да са оказали съществено влияние върху основната дейност на емитента през последните години.

4. ГЛАВНИ ПАЗАРИ И ПАЗАРЕН ДЯЛ

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД извършва своята дейност само на българския пазар на недвижими имоти, който може да се определи като активен през последните години. Цените и търсенето на недвижими имоти в България се покачват със стабилни темпове през четвърто тримесечие на 2016 година, като този подем се наблюдава и през първото полугодие на 2017 година. Тези данни се дължат на съвкупност от фактори, като намаляващата безработица, ръста на Брутния Вътрешен Продукт и увеличаването на средната работна заплата, което засяга пазара на недвижими имоти.

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД в последните години е насочил дейността си в специфична ниша на пазара на недвижими имоти, а именно към изграждане, предлагане под наем и управление на материална база изцяло съобразена и оборудвана съгласно критериите и изискванията на българските и британските образователните стандарти.

На българския пазар на недвижими имоти „образователно- спортния комплекс“ е единствената сграда обхващаща цялостния цикъл на образование за деца от детската градина (от 2 до 6 годишна възраст) до ученици от подготвителен до завършване на гимназиален етап и задоволяваща изискванията едновременно на българско и британско училище.

Като цяло в страната частните образователни институции са относително малък процент спрямо държавните и общинските. Материалните бази в които се помещават частните детски градини и училища в повечето случаи са наети държавни/ общински училища или пригодени жилищни или офисни помещения. В последните години бяха построени училищни бази за дейността на няколко частни училища, но те предлагат на учениците или само основно образование или само гимназия.

Към настоящият момент в страната няма изградена друга материална база, която да предлага завършен цикъл на образование от детската градина до завършване на гимназия.

Предвид горе описаното ръководството на дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД като спецификата на дейността на Дружеството и нейният обхват не позволяват да бъде изчислен пазарен дял.

5. ЗАВИСИМОСТ НА „ОБРАЗОВАТЕЛНО- СПОРТЕН КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ“ ЕАД ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ ОСОБЕНИ ДОГОВОРИ

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е издавал патенти и дейността му не зависи от лицензионен режим.

Като зависимост за дейността на дружеството се определя сключеният дългосрочен договор за наем между „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД (Наемодател) и „Уандър Груп“ АД (Наемател).

Акциите на Емитента не са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса.

6. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

В периода след отшумяването на глобалната финансова криза пазарът на недвижими имоти в България се характеризира като изпълнен с множество нововъзникващи дружества предлагащи услуги свързани с отдаване на имоти под наем и управлението им, което допринася за динамичната и високо конкурентна среда. Развитието на пазара на недвижими имоти и повишаването на цените в сектора спомагат за възможността всяка компания да изиграе съществена роля и да измести своите конкуренти.

Конкурентна позиция

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е насочил дейността си в специфична област на сектор недвижими имоти, а именно предоставяне под наем и управление на материална база изцяло пригодена за образователни цели. „Образователно- спортния комплекс“ е напълно съобразен с изискванията за изграждане на модерно и конкурентноспособно училище, отговарящ на съвремените методи на обучение и отговарящо на актуалните образователни потребности на децата. Осигурена е възможност на всички деца - от детската градина до последния гимназиален клас за извършване на активна спортна и физическа дейност, както и здравословен начин на живот.

Конкуренцията на дружеството в тази пазарна ниша е малка и може да се каже, че Емитента е единствената компания в страната предлагаща материална база от такъв клас, оборудвана и обзаведена по изискванията на българската и британската образователни системи и позволяваща в нея да се възпитават и обучават деца и ученици преминавайки през всички етапи на образование (от 2 годишна възраст до завършване на гимназиален етап) без да е необходимо да се местят от едно в друго учебно заведение.

Локацията на „образователно- спортния комплекс“ е силно конкурентна. Той е ситуиран в един от най-бързо развиващите се райони на гр. София, а именно район „Лозенец“. Основните предимства на района са наличието на удобства като офиси, банки, болница, търговски обекти, бизнес центрове, метро, тенис комплекс, хотел, подобряващата се инфраструктура, близостта до Витоша и до Южния парк. Районът от години се превърнал в много по-привлекателно място освен за живущите и за офис ползвателите, за което допринася локацията и близостта до центъра, както и завършеното вече разширяване на бул. „Черни връх“, изграждането на връзката на ул. „Сребърна“ с бул. „Никола Й. Вапцаров“, построяването на метростанция „Витоша“ и др. Районът е търсен заради близостта до паркова среда и е предпочитан от клиенти с добри доходи. Населението на район „Лозенец“ непрекъснато се увеличава като тенденцията е да продължи да нараства

с бързи темпове през следващите години, предвид строящите се нови жилищни комплекси. Тенденцията на увеличаващия се брой на работещите в бизнес сградите също се запазва във връзка с изграждането на нови офис сгради. През последните две години в непосредствена близост до „образователно- спортния комплекс“ започна строителството на затворен жилищен комплекс състоящ се от 8 блока, както и нова голяма бизнес сграда ситуирана в обособения представителен бизнес парк на бул. „Н. Й. Вапцаров“, състоящ се от сгради с административни и търговски функции.

Увеличаващия се брой на живущите и работещите в район „Лозенец“, както и фактори като нарастващия недостиг на свободни места в детските заведения в гр. София, предпочитанието на все повече родители да търсят качествено образование в България вместо да изпращат децата си в чужбина, допринасят за все по голямото търсене на образователни и спортни институции към наемане на площи от „образователно- спортния комплекс“.

7. ЗАЩИТА НА ОКОЛНАТА СРЕДА

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е взел всички необходими мерки при извършване на дейността си за защита и опазване на околната среда.

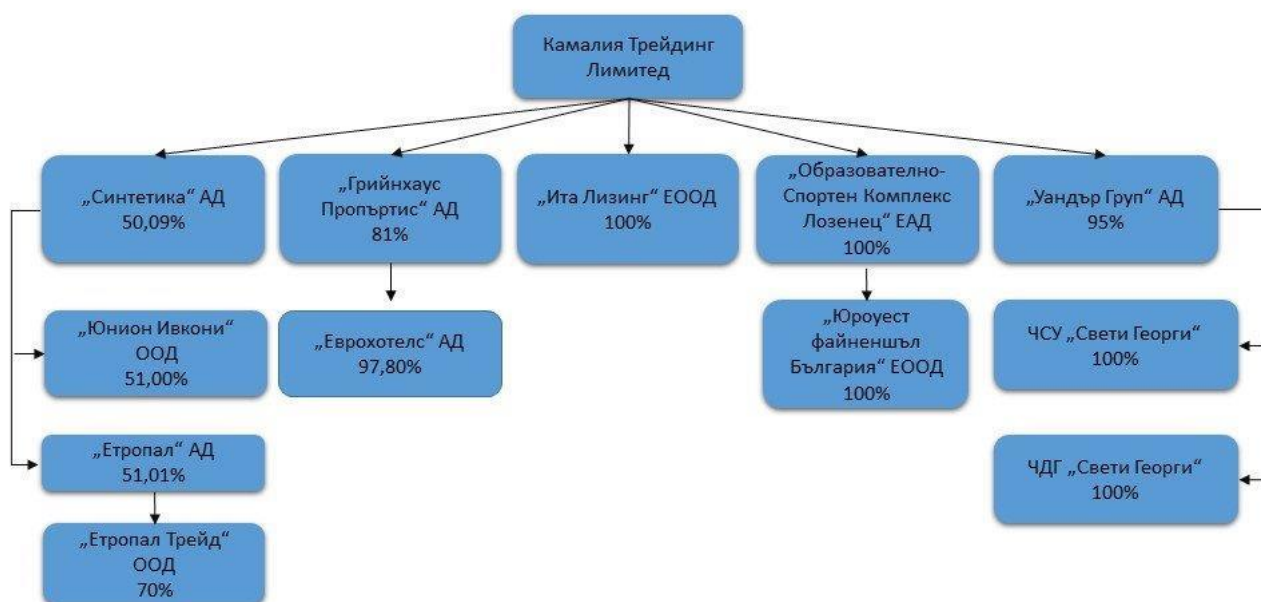
При планирането и изграждането на „образователно- спортен комплекс“ са предвидени алтернативни източници на енергия, съобразно политиката на Емитента за защита на околната среда.

Разполагането на училищните сгради и съоръжения е съобразено с максимално запазване на съществуващите растителни видове. Предвижда се теренът да бъде допълнително озеленен като парковата му част да се впише естествено в спортната зона и да бъде обект на постоянна грижа и поддръжка.

VII. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Към 23.11.2017 г., видно от представената по-долу таблица, едноличен собственик на капитала на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е Камалия Трейдинг Лимитид. Камалия Трейдинг Лимитид е дружество, учредено и валидно съществуващо в съответствие със законите на Република Кипър, с фирмен регистрационен номер 122876. Едноличен собственик на капитала на Камалия Трейдинг Лимитид е „Хай Рейт“ ЕООД, дружество, учредено и валидно съществуващо в съответствие със законите на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 121452789. Едноличен собственик на капитала на „Хай Рейт“ ЕООД е физическото лице Иван Петков Петков, който се явява краен собственик на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.

Към датата на проспекта Емитентът има инвестиции в едно дъщерно дружество „Юроуест файненшъл България“ ЕООД, което към датата на Проспекта и в разглеждания исторически период не е осъществявало активна дейност.



Регистрираният капитал на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 11 935 701 (единадесет милиона деветстотин тридесет и пет хиляди седемстотин и един) лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, поименни, непривилигировани акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции са записани.

Всички издадени акции от капитала на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД са от еднакъв клас и дават по едно право на глас.

Информация за притежаваното дъщерно дружество към 23.11.2017 г.:

Дъщерно дружество	Страна на регистрация	Основна дейност	Капитал	Дял от капитала
„Юроуест файненшъл България“ ЕООД	България	Инвестиции в недвижими имоти, отдаване на бизнес площи под наем	5 000 лв.	100%

Емитентът не е зависим от други субекти в рамките на групата, освен от едноличния собственик на капитала „Камалия Трейдинг Лимитед“ и лицата упражняващи непряк контрол върху Емитента, а именно „Хай Рейт“ ЕООД и Иван Петков притежаващ 100% от капитала на „Хай Рейт“ ЕООД, както и от свързаното лице „Уандър Груп“ АД във връзка със сключения дългосрочен договор за наем.

Информация за собственика на капитала на дружество към 23.11.2017 г.:

Дъщерно дружество	Страна на регистрация	Основна дейност
Камалия Трейдинг	Република Кипър, гр. Никозия 1075, ул.	Търговска и консултантска дейност, придобиване, държане и разпореждане с

Лимитид	„Михалакопуло“ № 12	участия в други дружества
---------	---------------------	---------------------------

VIII.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу е представена информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху дейността на Емитента най-малко за текущата финансова година.

Основните тенденции за развитието на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД са пряко и основно свързани с дейността му, неговото развитие, финансово състояние и перспективи.

Дейността и развитието на Емитента е пряко свързана с развитието на пазара на недвижими имоти и в частност на движението на наемните цени и способността на дружеството да управлява инвестициите си в имоти.

Чрез изграждането на „образователно- спортния комплекс“ представляващ съвременен образователен център, с добре оборудвана и обзаведена спортно-техническа база, Емитента е обвързан и с развитието на образователната система в страната и по-точно с развитието на частните образователни институции.

Предвид сключеният дългосрочен договор за наем (за срок от 20 години) с „Уандър Груп“ АД, дейността на Емитента е основно зависима и от развитието, финансовото състояние и перспективите на ползвателите на „образователно- спортния комплекс“ – ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД.

В този смисъл тенденциите в развитието на Емитента би следвало да се разглеждат едновременно с пазара на недвижими имоти, тенденциите в развитието на образованието в България и развитието и стабилното финансово състояние на ползвателите на изградения „образователно- спортен комплекс“.

Тенденции в развитие на Емитента

„Образователно- спортен комплекс“ е разработен и съгласуван съобразно нуждите и изискванията на възложителя и наемател „Уандър Груп“ АД и неговите дъщерни дружества ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД, чиято дейност ще бъде източник на приходи за покриване на инвестицията и бъдещата издръжка на комплекса.

Комплексът предоставя на учащите се един модерен образователен център оборудван според най-високите стандарти на училища в Европа и съобразен със специфичните изисквания на две образователни системи, а именно на българската и британската. „Образователно- спортен комплекс“ също така разполага и с мултифункционален физкултурен салон, външни игрища за различни спортове, закрит плувен басейн, като по този начин ще бъдат подобрени както учебния, така и спортния процес.

Комплексът осигурява възможност на всички деца - от детската градина до последния гимназиален клас за извършване на активна спортна и физическа дейност, както и здравословен начин на живот.

След цялостното завършване на комплекса (след пускане в експлоатация на „сграда Б“), в него ще се помещава единственото учебно заведение в София, осигуряващо възможност в една материална база да се възпитават над 150 деца и да се обучават над 650 ученика,

които да получат уникална образователна услуга, съчетаваща езиково обучение на световно ниво, изкуство и спорт.

Тенденции в развитие на пазара на недвижими имоти

От началото на 2017 г. пазарът на имоти в България е във възходящ период, търсенето е силно, а предлагането слабо. Лихвите по кредитите продължават да намаляват, остават рекордно ниски и лихвите по депозитите, поради което е икономически нерентабилно да се държат парите в банки и други финансови институции. Тези фактори изкарват повече хора на имотния пазар в ролята им на купувачи. Това от своя страна води до покачване цените на имотите, вследствие на което се вдигат и цените на наемите.

2017 г. се очертава да бъде рекордна за пазара на търговски площи в България прогнозиран от консултантски компании на недвижими имоти. Според тях Търговските центрове са основен двигател на пазара на бизнес имоти в Централна и Източна Европа като България не прави изключение от общата тенденция. Основната причина за повишения инвеститорски интерес у нас са ръстът на икономиката и потреблението, които водят до по-високи обороти на търговците и съответно на наемите. Тези положителни тенденции се подкрепят и от ограниченото строителство на нови бизнес площи. Това помага на работещите проекти да затвърдят позициите си на пазара и увеличават привлекателността им за инвеститорите.

Интерес за придобивания на бизнес имоти има основно от фондове и компании, които изграждат портфолио от активи в региона като България е сред целевите им пазари.

Тенденции в развитие на образователната система в България

Образованието е ключов фактор за развитието на съвременното общество. Обществените процеси едновременно предпоставят и следват съвременните тенденции в образователната сфера. Това обуславя тенденция на нарастващо търсене на качествено образование и е предпоставка за успех на една добре разработена училищна стратегия и план за развитие.

Фактори влияещи върху развитието на образователната система в България:

- **Политически фактори.** Стабилността и просперитета на образователната система, в т.ч. и частните училища, оказват влияние и са пряко свързани с доверието в правителството и управлението на държавата.
Считано от 1 август 2016 г. е в сила нов закон за предучилищното и училищното образование.
- **Икономически фактори.** Икономиката на България е стабилна, което е предпоставка за наличие на достатъчно платежоспособно търсене на предлаганите от частните детски градини и училища услуги.
Добре развита и конкурентноспособна национална икономика е възможна само ако на пазара на труда има висококвалифицирани кадри. От тази гледна точка осигуряването на висококонкурентно образование е ключов фактор за развитие на икономиката.
- **Социални фактори.** Българската национална традиция определя образованието на децата като най-важна ценност за едно семейство. С приемане на България в ЕС, нараства интересът към такова средно образование, което подготвя учениците за прием в елитни университети в чужбина.
Населението на София непрекъснато се увеличава. Това е предпоставка и за увеличаване на броя на децата и учениците в частните детски градини и училища.
- **Технологични фактори.** Прилагането на иновативни и авторски образователни програми и методики открива неограничени възможности пред развитието на

съвременното образование, както и възможности за съвместни инициативи и проекти в областта на технологиите.

Тенденции в развитието на ползвателите на „образователно- спортния комплекс“ – ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД и ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД

Тенденциите в развитието на ползвателите на „образователно- спортния комплекс“ могат да бъдат разгледани в две насоки, съответно тенденции в развитие на предоставяния образователен продукт и тенденции в ръст на приема на нови деца и ученици.

Тенденции в развитие на предоставяния образователен продукт

Тенденциите в развитието на предоставяния образователен продукт на двете учебни заведения са заложи в Мисията и Ценностите, в поставените Цели и Стратегии, които те следват.

Мисия и Ценности

ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД осигуряват творческа и подкрепяща среда за обучение и възпитание на деца и ученици от 2 до 19 годишна възраст.

Главна ценност в образователната система е детето/ ученикът. Всяка идея за развитие на българското предучилищно и училищно образование е необходимо да бъде осмисляна през призмата на тази ценност. Интересите на останалите участници в образователния процес – учители, директори, администрация и пр. – следва да бъдат подчинени на основната цел – осигуряване на равен достъп и качествено образование за нашите деца. В тази връзка е необходима ориентираност към интереса и към мотивацията на детето и ученика, към възрастовите и социалните промени в живота му, както и към способността му да прилага усвоените компетентности на практика.

Двете образователни институции съчетават най-доброто от българската и британската образователни системи, за да предоставят висококонкуентно международно възпитание и образование на децата и учениците. Обучението не се изчерпва само с формалното образование, а се стимулира чувството за любознателност и вълнение при откриването на нова информация, която да се запази в съзнанието им дълго след като завършат училище.

Успоредно със силна академична учебна програма, двете образователни институции осигуряват възможност за своите възпитаници да натрупат увереност и опит в поемането на отговорност, социални умения, способност да прилагат на практика придобитите знания и да се самообучават, да имат разбиране за неизменните човешки ценности, да пазят българското си национално самосъзнание и да са способни да се адаптират и напредват както в България, така и навсякъде другаде в глобалната общност.

Глобална цел

Глобална цел на двете образователни институции е да се създадат условия за една непрестанно развиваща се Общност от деца, учители и родители, която да възпитава следващите поколения тук, в България и да подпомогне формирането на личности с богата обща култура, осъзнали и възприели общочовешките ценности, ориентирани в динамично променящия се съвременен свят, с отговорно и активно гражданско поведение.

За осъществяването на глобалната цел са приети следните основни цели при възпитанието и обучението на децата и учениците:

- Интелектуално, емоционално, социално, духовно-нравствено и физическо развитие и подкрепа на всяко дете и на всеки ученик в съответствие с възрастта, потребностите, способностите и интересите му;
- Съхраняване и утвърждаване на българската национална идентичност;

- Придобиване на компетентности, необходими за успешна личностна и професионална реализация и активен граждански живот в съвременните общности;
- Придобиване на компетентности за прилагане на принципите за устойчиво развитие;
- Ранно откриване на заложбите и способностите на всяко дете и ученик и насърчаване на развитието и реализацията им;
- Формиране на устойчиви нагласи и мотивация за учене през целия живот;
- Придобиване на компетентности за разбиране и прилагане на принципите на демокрацията и правовата държава, на човешките права и свободи, на активното и отговорното гражданско участие;
- Формиране на толерантност и уважение към етническата, националната, културната, езиковата и религиозната идентичност на всеки гражданин;
- Формиране на толерантност и уважение към правата на децата, учениците и хората с увреждания;
- Познаване на националните, европейските и световните културни ценности и традиции;
- Придобиване на компетентности за разбиране на глобални процеси, тенденции и техните взаимовръзки;
- Придобиване на компетентности за разбиране и прилагане на принципите, правилата, отговорностите и правата, които произтичат от членството в Европейския съюз.

Стратегически цели в средносрочен план (2016 -2020 г.)

- Поддържане на условия за обучение и общуване в мултикултурна среда;
- Постигане от всички ученици ниво на английски език, което да им позволява да се справят успешно с Cambridge Checkpoint и курсовете IGCSE и A-Level;
- Позициониране на ЧСУ "Свети Георги" ЕООД между първите пет в България по всички предмети на Националното външно оценяване;
- Постигане на резултати над средните за Великобритания по всички предмети на оценяването по Британската образователна система;
- Разработване и обезпечаване на програма за квалификация A-level;
- Разработване и обезпечаване на програма за развитието на индивидуалните таланти на учениците чрез повече часове по изкуства и спорт в рамките на задължителната програма и извънкласните занимания;
- Осемдесет процента (80%) от учениците на ЧСУ "Свети Георги" ЕООД, кандидатстващи в гимназии или университети в България или чужбина, да бъдат приети по първо желание;
- Създаване на модел за функциониране на училището като жизнен икономически субект, способен да покрива разходите си, да формира печалба и да инвестира в иновации.

За изпълнение на стратегическите цели двете образователни институции са насочили усилия в следните приоритетните направления от дейността си:

Подобряване на системата за квалификация, преквалификация, обучение, атестация и стимулиране на педагогическия и непедагогическия персонал.

- Подобряване на системата за оценяване на възможностите и постиженията на учениците;

- Подобряване на работата с деца и ученици с емоционални и интелектуални затруднения и специални образователни потребности;
- Въвеждане на интегрирана система за интерактивно обучение и електронно управление на училището;
- Непрекъснато актуализиране на учебните програми и методи, съобразно световните постижения в сферата на образованието;
- Въвеждане на модел за финансов контрол, анализ и прогнозиране с цел осигуряване на устойчиво развитие на училището;
- Сътрудничество и активни връзки с родителската общност;
- Осигуряване на избор от форми за изява в областта на спорта и изкуствата, стимулиране на инициатива и творчество както на учениците, така и на целия педагогически и непедагогически персонал;
- Участие на училището, учениците и учителите в национални и международни програми, проекти, конференции, състезания и други;
- Поддържане на трайни връзки с университети в България и чужбина с цел подпомагане на кариерната ориентация на учениците базирано на силните им страни.

Образователният процес е съчетание от традиции и иновации. Постигането на точния баланс е от ключово значение за постигане на целите на ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД. Въвеждането на нови учебни програми, подходи и технологии в обучението е част от приоритетите за развитието на детската градина и училището.

Тенденции свързани с ръст на приема на нови деца и ученици в детската градина и в училището

Поради тенденцията на постоянен приток на хора, установяващи се в гр. София, населението на столицата непрекъснато се увеличава, респективно се увеличава и броят на децата и учениците, постъпващи в софийските детски градини и училища. Всичко това налага осигуряване на допълнителна материална база поради недостиг на капацитет в съществуващата.

По данни на Софийска община, всяка година, около 9-10 хиляди деца остават извън системата на детските градини, което прави около една трета от децата във възрастовата граница от 3 до 6 години. Единствената алтернатива, която остава за родителите на неприетите деца е да ги запишат в частните детски градини, където се наблюдава тенденция на увеличаващ се ръст в брой на записани деца.

Частните учебни заведения в столицата стават все по-търсени от родителите и децата, защото предлагат и по-качествено образование, комплексни услуги като здравословна храна, транспорт, културни и спортни занимания, участия в международни проекти и други. Очаква се, тази тенденция да се запази и в бъдеще, поради нарастване на изискванията към качеството на съвременното образование.

За развитието на дейността на една частна образователна институция е от изключително важно значение наличието на материална база съответстваща на изискванията за високото качество на образователния им процес. Наличието на собствена сграда от частно училище е средство за предоставяне на качествено българско и международно образование, което отговаря на потребностите на обществото. Това е предпоставка за засилване на търсенето от частните образователни институции на изградена модерна база и оборудвана съгласно най-добрите съвременни практики за иновативно обучение.

Всички тези фактори са предпоставка за увеличаване на броя на учениците в частните детски градини и частните училища, съответно и в ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД и ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД.

В подкрепа на описаната по-горе тенденция на увеличаване приема в частните детски градини и училища е и факта, че след преместването в базата на „образователно – спортния комплекс“ общо за двете учебни години 2016-2017 г. и предстоящата 2017-2018 г., учениците на ЧСУ „Свети Георги“ ЕООД са се увеличили с над 63% съответно децата на ЧДГ „Свети Георги“ ЕООД с над 75%.

Към настоящия момент „образователно – спортния комплекс“ е единствената учебна база в София, наемането на която осигурява възможност на децата и учениците да имат достъп до цялостен образователен пакет в образованието си от детската градина до гимназия, като получават дипломи съгласно българските и британските образователни стандарти.

На територията на „образователно- спортния комплекс“ се създава възможност и за по-добри условия на труд, което стимулира привличането на мотивирани учители. В момента в Българската образователна система съществува сериозен проблем, породен от липсата на качествен образователен ресурс. Средната възраст на учителите в България е над 50 години, като методите на преподаване са стари и некореспондиращи с развитието на образователните системи в света. Системата на учителската дейност има необходимост да се актуализира и да се създаде нова иновативна система, която да привлече млади кадри в учителската професия. Предлагането на по-добри условия на труд за учителите ще подобри качеството на образователния ценз, което от своя страна ще доведе до възпитаване на пазарно-ориентирано поколение.

На Емитента не са известни значителни неблагоприятни промени или обстоятелства, възникнали след датата на последния одитиран годишен финансов отчет, които могат да имат значителен ефект върху финансовото му състояние и неговото развитие.

IX. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

Х. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

1. ДАННИ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Дружеството е с едностепенна система на управление със следните органи:

- Едноличен собственик на капитала, който притежава компетентността на Общото събрание на акционерите;
- Съвет на директорите.

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите включва три лица:

- Ива Христова Гарванска - Софийска – Председател на Съвета на директорите;
- Кремена Йорданова Пенева – Изпълнителен директор;
- Невена Стефанова Маринова - Богоева – Заместник председател на Съвета на директорите.

Оперативното ръководство и представителството на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД се осъществява от изпълнителния член на Съвета на директорите – Кремена Йорданова Пенева.

Между членовете на управителния орган няма установени фамилни връзки.

Дейността на Емитента не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители извън горепосочените.

Съвет на директорите 2016 г.

Име	Кремена Йорданова Пенева
Длъжност	Изпълнителен директор
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на Проспекта не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	Настоящи: ➤ „Уандър Груп“ АД – Изпълнителен директор
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е	Към датата на Проспекта не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.

било свързано през последните 5 години	
Относим професионален опит	Кремена Пенева притежава магистърска степен по специалността „Счетоводство и контрол“ от Икономически Университет, гр. Варна, както и диплома по специалността „Мениджмънт“ от <i>Open University, London</i> . Започва кариерата си през 1995 г., като в продължение на 15 години работи в областта на застраховането. От 2003 г. до 2007 г., Кремена Пенева е член на Общинския съвет на гр. Варна и председател на Комисията по международни отношения и интеграция в ЕС. От 2010 до 2014 г. заема длъжността мениджър „Маркетинг и комуникации“ в холдинговото дружество „Синтетика“ АД. От 2014 г. и понастоящем е изпълнителен директор на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Име	Ива Христова Гарванска – Софиянска
Длъжност	Председател на Съвета на директорите
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на Проспекта не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	<p>Настоящи:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ „Грийнхаус Пропъртис“ АД (с предишно наименование „Еврохолд Имоти“ АД) – Изпълнителен директор; ➤ „Еврохотелс“ АД – Председател на Съвета на директорите; ➤ „Медикъл Асистънс Марцианопол“ ЕАД – член на Съвета на директорите; ➤ „Синтетика“ АД – Изпълнителен директор; ➤ „Формопласт 98“ АД – Изпълнителен директор. <p>Прекратени:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ „Профоника“ ЕООД – Управител до 05.03.2014 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител; ➤ „Дабъл Ком“ ЕООД – Управител до 09. 08. 2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител; ➤ „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕООД (с предишно наименование „Еврохолд Имоти“ ЕООД) – Управител до

	<p>01.02.2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е Управител;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ „Каргоекспрес Имоти“ ЕАД – Член на Съвета на директорите до 25. 11. 2013 г, като към Проспекта лицето не е член на Съвета на директорите; ➤ „Уандър Груп“ АД – Заместник – председател на Съвета на директорите до 20.12.2016 г., като към датата на Проспекта лицето не е Заместник - председател; ➤ „Хай Рейт“ ЕООД – Управител и едноличен собственик на капитала до 28.01.2012 г., като към датата на Проспекта лицето не е управител и едноличен собственик на капитала.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на Проспекта не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Ива Гарванска-Софиянска притежава магистърска степен, специалност “Икономика и управление на индустрията” от Университета за национално и световно стопанство, гр. София. От 1998 г. до 2011 г. Ива Гарванска – Софиянска е била Председател на Съвета на директорите и прокурист на “Формопласт” АД – дружество, специализирано в производството на голямогабаритни инструменти за твърди пластмасови опаковки - каси и касети за промишлеността, транспорта и селското стопанство, пластмасови изделия за бита, технически части и т.н., както и в производството на собствени пластмасови изделия.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Име	Невена Стефанова Маринова - Богоева
Длъжност	Заместник – председател на съвета на директорите
Служебен адрес	гр. София 1407, бул. „Н. Й. Вапцаров“ № 47
Данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството	Към датата на Проспекта не са налице данни за извършвана дейност извън дружеството, която е значима по отношение на дружеството.
Данни за всички други участия като	Към датата на Проспекта не са налице други участия като член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5

член на управителен/ контролен орган и/или съдружник през последните 5 години	години.
Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години	Към датата на Проспекта не са налице данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
Относим професионален опит	Невена Маринова – Богоева е завършила Американски Университет в България, специалност „Бизнес администрация“ и специалност „Политология и международни отношения“. Притежава магистърска степен по „Инвестиции и финанси на недвижимостите“ от <i>Heriot-Watt University</i> , Шотландия. Невена Маринова – Богоева започва кариерата си като счетоводител „Грантове и дарения“ в Американски Университет в България, гр. Благоевград, а от юли 2004 до февруари 2005 г. е старши оперативен счетоводител в Американски Университет в България (филиал София). От 2005 г. до 2012 г. е заемала различни позиции в Колиърс Интернешънъл. Член е на Кралския институт на сертифицираните консултанти по Недвижмости.
Принудителни административни мерки и наказания	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

Източник: „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не са известни потенциални конфликти на интереси и/или настъпили конфликти на интереси по повод задълженията на горепосочените лица към Емитента „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и техни частни интереси и/или други задължения.

Лицата не са сключвали с Емитента договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, облигационери, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Емитента лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

XI. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

В съответствие с Устава на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, членовете на Съвета на директорите на Емитента се избират с мандат от пет години и могат да бъдат преизбирани без ограничение.

След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, за Емитентът възниква задължението да избере одитент комитет. Съгласно изискванията на новоприетия Закон за независимия финансов одит (ЗНФО), обнародван в ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г., Общото събрание на дружеството трябва да избере одитен комитет, чиито членове притежават образователно – квалификационна степен „магистър“, познания в областта в която работи предприятието, като поне едно от тях следва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита. Мнозинството на членовете на одитния комитет следва да бъдат външни и независими от предприятието лица. За председател следва да бъде избран един от независимите му членове.

Предмета на дейност на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е следният: „покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.“

При допускане на облигациите на дружеството до търговия на регулиран пазар, Емитентът ще спазва и приетия от „Българска Фондова Борса – София“ АД „Национален кодекс за корпоративно управление“. Всеки облигационер ще може да се запознае с програмата на интернет сайта на Емитента: www.escl.bg

XII. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Мажоритарен акционер на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към 31.12.2016 г. и 23.11.2017 г. е Камалия Трейдинг Лимитид, който притежава 100 % от капитала на Дружеството. Камалия Трейдинг Лимитид упражнява контрол върху „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

„Хай Рейт“ ЕООД упражнява непряк контрол върху емитента, доколкото дружеството притежава 99,9 % от капитала на едноличния собственик на капитала на емитента – „Камалия Трейдинг Лимитид“.

Иван Петков упражнява непряк контрол върху емитента, доколкото лицето притежава 100 % от капитала на „Хай Рейт“ ЕООД.

„Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

Емитентът е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон и прилага предвидените в закона мерки против злоупотреба с упражнявания върху него контрол.

Към датата на изготвяне на настоящия документ не са предприети специални мерки, които да възпрепятстват подобни злоупотреби с контрол.

Капиталът на Дружеството е увеличаван чрез апортни вноски (описани подробно в чл. XIV ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, т. 1 Акционерен капитал).

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал. Всички акции, издадени от „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД осигуряват на своите притежатели право на глас в Общото събрание на дружеството.

XIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

Представената финансова информация включва исторически данни от одитираните финансови отчети, включително и изготвените доклади за дейността на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД за 2015 г. и 2016 г.

Настоящият „Регистрационен документ“ не съдържа друга информация, различна от представените данни от годишни финансови отчети, която да е била обект на одит.

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е имало задължение да изготвя междинни финансови отчети. След емитиране на облигационната емисия за Емитента възниква задължение да съставя междинни финансови отчети.

След одобряване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации, за Емитента възниква задължение публично да оповестява изготвените заверени годишни и междинни финансови отчети.

Междинните индивидуални финансови отчети ще бъдат публикувани на електронните страници www.x3news.com и сайта на дружеството www.escl.bg

Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2015 г., на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:

➤ **Мнение**

„По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, гр. София към 31 декември 2015 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейската комисия, приложими в България.“

Във връзка с извършения одит на годишен финансов отчет за 2016 г., на „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД и съставения „Доклад на независимия одитор“, одиторът на дружеството изразява следното „мнение“ към своя доклад:

➤ **Мнение**

„По наше мнение с изключение на ефекта от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложният финансов отчет представя достоверно, във всички аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31. Декември 2016 г. и (за) неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в бележка 2.2.11 от пояснителните приложения към финансовия отчет, дружеството променя модела на последващо отчитане на инвестиционните си имоти като преминава от модел на цена на придобиване към модел на справедлива стойност. МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ изисква промяната в счетоводната политика да се отрази с обратна сила, като се коригира началното салдо на всеки засегнат елемент от капитала за предходния

представен период, както и другите срезнителни суми, оповестени през предходния представен период, така, сякаш винаги се е прилагала новоприетата счетоводна политика. Дружеството не е отразило промяната в модела на последващо отчитане на инвестиционните имоти с обратна сила и не е направило съответните преизчисления. Ако дружеството беше спазило изискванията на МСС 8, стойностите на инвестиционните имоти в отчета за финансовото състояние и неразпределената печалба за предходно представения период (2015г.) биха се намалили с 2 879 хил.лв., а за 2016г. печалбата преди данъци би се увеличила с 2 879 хил.лв.”

ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

а. АКТИВИ И ПАСИВИ

Динамика на активите

Активи (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
Текущи активи в т.ч.	1 543	1 607	8 776
Търговски и други вземания	1 169	341	358
Вземания от свързани лица	188	848	1 588
Материални запаси - стоки	107	102	102
Пари и парични еквиваленти	79	316	6 728
Нетекучи активи в т.ч.	29 305	34 082	35 230
Имоти, машини и съоръжения	2	3	2
Инвестиционни имоти	29 059	33 935	35 082
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	-	-
Търговски и други вземания	92	31	33
Отсрочени данъчни активи	152	113	113
Общо активи	30 848	35 689	44 006

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Най-голям дял в структурата на текущите активи към датата на последния изготвен финансов отчет заемат паричните средства набрани от емитирания облигационен заем през средата на месец юни. Вземанията от свързани лица към шестмесечието на 2017 г. се увеличават спрямо края на 2016 г. с 740 хил. лв. Към края на 2016 г. инвестиционните имоти нарастват с 4 876 хил. лв. като от 29 059 хил. лв. за 2015 г. достигат до 33 935 хил. лв. Към 30.06.2017 г. инвестиционните имоти се увеличават 1 147 хил. лв.

Структура на ДМА

Показател (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
Съоръжения	-	-	-
Офис обзавеждане	2	-	-

Машини и оборудване	-	-	-
Компютърна техника	-	3	2
Други	-	-	-
Общо инвестиции в ДМА	2	3	2

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Дълготрайните материални активи на „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД са несъществени спрямо общите активи на дружеството. Към 31.12.2015 г. Дълготрайните материални активи възлизат на 2 хил. лв. – представляващи „офис обзавеждане“, докато към края на 2016 г. Дружеството е притежава „компютърна техника“ на стойност 3 хил. лв., която към шестмесечието на 2017 г. е намалена с начислената амортизация за периода в размера на 1 хил. лв.

Динамика на пасивите

Капитал и Пасиви (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
Собствен капитал	15 159	15 635	15 754
Текущи задължения в т. ч.	923	685	1 161
Текуща част на дългосрочни заеми	140	260	60
Задължения към свързани лица	604	204	250
Търговски и други задължения	179	221	851
Нетекучи задължения в т.ч.	14 766	19 369	27 091
Дългосрочни заеми	12 727	17 289	24 618
Задължения към свързани лица	2 039	2 080	2 473
Общо пасиви	15 689	20 054	28 252
Общо собствен капитал и пасиви	30 848	35 689	44 006

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Емитентът разполага със собствен капитал в размер на 15 754 хил. лв. към 30.06.2017 г., който нараства спрямо края на 2016 г. с размера на отчетената печалба за периода в размер на 119 хил. лв. Дългосрочната част на пасива представляваща дългосрочни заеми към 31.12.2016 г. нараства спрямо 2015 г. с 4 562 хил. лв., във връзка с усвоена част по сключения договор за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД. Дългосрочната част на пасива представляваща дългосрочни заеми към 30.06.2017 г. нараства спрямо 2016 г. с 7 329 хил. лв., във връзка с емитирането на облигационен заем в размер на 7 000 хил. лв. и усвояването на последен транш по сключения договор за проектно финансиране. Задълженията към свързани лица възлизат на 2 473 хил. лв. Към 31.12.2016 г. краткосрочните пасиви са в размер на 685 хил.лв., като към края шестмесечието на 2017 г. те нарастват с 476 хил. лв.

Капиталова структура

Капиталова структура (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
1. Собствен капитал	15 159	15 635	15 754

2. Нетекущи пасиви	14 766	19 369	27 091
3. Текущи пасиви	923	685	1 161
4. Всичко пасиви (2+3)	15 689	20 054	28 252
Нетекущи пасиви/Собствен капитал (2:1)	0.974	1.239	1.720
Коефициент на финансова автономност (1:4)	0.966	0.780	0.558
Коефициент на задлъжнялост (4:1)	1.035	1.283	1.793

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Към 31.12.2016г. нивото на финансова задлъжнялост изчислена чрез коефициент на задлъжнялост е 1.28, което се дължи на увеличение на нетекущата част на пасива дължаща се на усвояване на част от договорения заем за проектно финансиране с „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД. Коефициентът на задлъжнялост нараства към датата на изготвяне на последния финансов отчет като възлиза на 1.79, причина за това е емитирания облигационен заем в размер на 7 000 хил. лв.

Б. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

За разглежданите периоди - 2015 г., 2016 г. и 30.06.2016 г., 30.06.2017 г., в таблиците по-долу е представена информация за приходите и разходите на „Образователно-спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, структурирани по видове дейности.

Структура на приходите и печалбите

Приходи (хил.лв)	Отчетен период			
	2015	2016	30.06.2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Приходи от наем на инвестиционни имоти	271	1 422	711	663
Наемен приход от преотдадени под наем имоти	5	-	-	-
Приходи от продадени стоки	55	43	-	7
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	40	-	-
Други приходи	2	-	-	-
Финансови приходи	343	703	702	1
Общо приходи за периода	676	2 208	1 413	671
Печалба/загуба за годината	11	476	1 039	119

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Към 31.12.2016 г. „Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД отчита приходи от дейността си в размер на 2 208 хил. лв. Това е увеличение с 1 532 хил. лв. в сравнение със същия период на 2015 г., когато дейността на дружеството е била насочена към строителство и реализиране на инвестиционен проект. Приходите към 30.06.2017 г. възлизат на 671 хил. лв., докато към съпоставимия период на 2016 г. те са в размер на 1 413 хил. лв. като от общите финансови приходи за 2016 г. са отчетени финансови приходи в размер 703 хил. лв. представляващи финансови приходи, които нямат регулярен характер и по-скоро могат да се отчетат като еднократен ефект.

Най-голям дял в приходната част представляват приходите от наем на инвестиционни имоти, които към 31.12.2016 г. са в размер на 1 422 хил. лв. За шестмесечието на 2017 г. те възлизат на 663 хил. лв. докато през предходния отчетен период те са в размер на 711 хил. лв.

Структура на разходите

Разходи (хил.лв)	Отчетен период			
	2015	2016	30.06.2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Разходи за материали	(32)	(57)	(11)	(3)
Разходи за външни услуги	(144)	(283)	(73)	(132)
Разходи за персонала	(59)	(126)	(58)	(69)
Разходи за амортизация	(30)	(3)	(1)	(1)
Себестойност на продадените стоки	(41)	(43)	-	(7)
Други разходи от оперативната дейност	(33)	(622)	(1)	-
Финансови разходи	(285)	(559)	(230)	(340)
Общо разходи	(624)	(1 693)	(374)	(552)

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

Общите разходи на Дружеството към 31.12.2016 г. са в размер на 1 693 хил. лв., а в края на 2015 г. те са в размер на 624 хил. лв. Към първо шестмесечие на 2017 г. разходите възлизат на 552 хил. лв. като нарастват с 178 хил. лв. спрямо 30.06.2016 г., когато са били в размер на 374 хил. лв. Това увеличение се дължи предимно на увеличените финансови разходи възникнали във връзка с обслужване на договора за заем за проектно финансиране. Разходите за външни услуги също отбелязват ръст през последния отчетен период като се увеличават с 59 хил. лв. Останалите видове разходи остават близки до границите им през съпоставимия период и не са претърпели съществени изменения.

Паричен поток

Паричен поток (хил.лв)	Отчетен период			
	2015	2016	30.06.2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран	неодитиран
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 393	(592)	790	2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(8 623)	(4 125)	(2 283)	(821)
Нетни парични потоци от финансова дейност	7 221	4 954	1 502	7 231
Нетно намаление/увеличение на паричните средства	(9)	237	9	7 231
Парични средства в началото на периода	88	79	79	316
Парични средства в края на периода	79	316	88	6 728

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

„Образователно– спортен комплекс Лозенец“ ЕАД към 31.12.2016 г. отчита отрицателни парични потоци от оперативна дейност в размер на (592) хил. лв. Към 30.06.2017 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителна величина. Нетното увеличение на паричните средства към края на първо шестмесечие на 2017 г. е в размер на 6 728 хил. лв. дължащо се на набраните парични средства от емитирания облигационен заем.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Капитализация и задлъжнялост

Показатели (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
Печалба/загуба преди данъци (1)	52	515	119
Нетна печалба/загуба за годината (2)	11	476	119
Общо приходи за периода (3)	676	2 208	671
Собствен капитал (4)	15 159	15 635	15 754
Пасиви (5)	15 689	20 054	28 252
Активи (6)	30 848	35 689	44 006
Коефициент на финансова автономност (4:5)	0.97	0.78	0.56
Коефициент на задлъжнялост (5:4)	1.04	1.28	1.79
Брутна рентабилност на приходите (1:3)	7.69%	23.32%	17.73%
Нетна рентабилност на приходите (2:3)	1.63%	21.56%	17.73%
Брутна рентабилност на собствения капитал (1:4)	0.34%	3.29%	0.76%
Нетна рентабилност на собствения капитал (2:4)	0.07%	3.04%	0.76%
Брутна рентабилност на пасивите (1:5)	0.33%	2.57%	0.42%
Нетна рентабилност на пасивите (2:5)	0.07%	2.37%	0.42%
Брутна рентабилност на активите (1:6)	0.17%	1.44%	0.27%
Нетна рентабилност на активите (2:6)	0.04%	1.33%	0.27%

Източник: „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД

ВЗЕМАНИЯ ОТ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделки със свързани лица

През 2016 г., както и към края на 2015 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Сделки със свързани лица на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД:

Свързани лица (хил.лв)	Отчетен период		
	2015	2016	30.06.2017
	одитиран	одитиран	неодитиран
Текущи вземания от свързани лица:			
"Уандър Груп" АД	12	769	1 509
"Юроуест Файненшъл България" ЕООД	176	79	79
Общо текущи вземания от свързани лица	188	848	1 588
Нетекущи задължения към свързани лица:			
Камалия Трейдинг Лимитед	2 039	2 080	2 473

Общо нетекущи задължения към свързани лица	2 039	2 080	2 473
Текущи задължения към свързани лица:			
Камалия Трейдинг Лимитед	137	204	250
"Грийнхаус Пропъртис" АД	60	-	-
"Уандър Груп" АД	407	-	-
Общо текущи задължения към свързани лица	604	204	250
Сделки със свързани лица, по които Емитента е доставчик/ заемодател:			
„Уандър Груп“ АД	-	1 422	886
Общо сделки със свързани лица, по които Емитента е доставчик/ заемодател	-	1 422	886
Сделки със свързани лица през периода, по които Емитента е клиент/заемополучател			
Камалия Трейдинг Лимитед – получен заем - главници	447	970	394
Камалия Трейдинг Лимитед – получен заем - лихви	96	67	46
Еврохолд имоти ЕАД - получен заем - главница	158	-	-
Еврохолд имоти ЕАД - получен заем - лихви	1	-	-
Уандър Груп АД – предплатен наем	407	-	-
Уандър Груп АД – платена неустойка	-	354	-
Общо сделки със свързани лица, по които Емитента е клиент/ заемополучател	1 109	1 391	

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

В рамките на групата на Емитента се извършват сделки между дружеството-майка и дъщерните дружества. Всички значими вътрешногрупови сделки, инвестиции и други счетоводни сметки със свързани лица се класифицират като сделки със свързани лица. Тези сделки се сключват при пазарни условия.

1. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е страна (касатор) по гражданско дело, по което е осъдено да заплати на ищеца недължимо платена неустойка за предсрочно погасяване на договор за наем в едно със законната лихва и дължимите разноси. Цената на главницата по иска е 45 хил.лв. Дружеството обжалва постановеното решение на САС пред Върховния касационен съд. Дружеството е превело обезпечение за спиране изпълнението на решението на САС и ВКС е издал определение, с което спира изпълнението на второинстанционното решение. Очакванията на Емитента са за благоприятен изход от делото.

Дъщерното на Емитента дружество („Юроуст Файненшъл България“ ЕООД) не е и не е било страна по съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или

могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Емитента и неговата група.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на Емитента.

2. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на последния изготвен междинен неаудитиран финансов отчет на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, към 30.06.2017 г. до датата на настоящия документ – 23.11.2017 г. няма настъпили съществени промени във финансовата и търговска позиция на Емитента.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Към датата на Проспекта, капиталът на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е в размер на 11 935 701 лева, разпределен в 11 935 701 броя налични, неделими, непривилигирани, поименни акции с право на 1 глас, с номинална стойност на всяка една акция в размер на 1 (един) лев.

Всички акции са записани и напълно изплатени.

Част от капитала на „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е записан и заплатен чрез непарични вноски, както следва:

а. С решение на едноличния собственик на капитала от 06.05.2014 г., акционерът „Нисан София“ ЕАД, дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законодателството на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 200532731, е направил непарична вноска (апорт), представляваща правото на собственост върху: следния недвижим имот, собственост на „Нисан София“ ЕАД (правоприемник на „П.С.И. Аутомотив“ ООД, с първоначална регистрация по ф. д. № 4406/1999г. по описа на СГС, БУЛСТАТ 121896712), а именно: 4100/9900 (четири хиляди и сто върху девет хиляди и деветстотин) идеални части от застроено дворно място, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) III (трети), отреден за КОО и училище, целият с площ по доказателствен нотариален акт от 9900,00 (девет хиляди и деветстотин) кв. м., а съгласно скица – 9713 (девет хиляди седемстотин и тринадесет) кв. м., в квартал 1 (първи) по плана на град София, местност „Борисова градина“ – Погребите – 1-ва част, одобрен със Заповед № РД-09-50-646/ 17.12.2003 г. на Главния архитект на гр. София и Решение № 85 по Протокол № 56/ 06. 08. 2003г. на СОС (без изградените в имота сгради), при съседни на урегулирания поземлен имот по доказателствен нотариален акт: улица, УПИ IV – за КОО, улица, УПИ I – за озеленяване, УПИ IX – общински, УПИ II – за бензиностанция и при съседни по скица: улица, УПИ IV – за КОО, УПИ I – за озеленяване, УПИ IX-1758 – за административна сграда, магазин, общ. обслужване и тр. п. и УПИ II-1674 – общински за бензиностанция.

Основанието на правата на вносителя - „Нисан София“ ЕАД върху посочената непарична вноска е установено с нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 10, том VII, рег. № 22653, дело № 1080 от 2006 г. на нотариус Росица Рашева, с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 203, вписан в Имотния регистър към Службата по вписванията, вх. рег. № 85563 от 06.12.2006 г., акт № 107, том LLLL, дело № XVIII/ 56761.

Съгласно прието от Търговския регистър при Агенцията по вписванията заключение на тройна експертиза по акт за назначаване № 20140116173012/ 20. 01. 2014 г. на Агенцията по вписванията, посочения в предходната алинея две недвижим имот е с парична оценка в размер на 2 944 930 (два милиона деветстотин четиридесет и четири хиляди деветстотин и тридесет) лева, срещу която вносителят записва 2 160 460 (два милиона сто и шестдесет хиляди четиристотин и шестдесет) броя нови, поименни акции от капитала на дружеството, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, на обща стойност 2 160 460 (два милиона сто и шестдесет хиляди четиристотин и шестдесет) лева.

б. С решение на едноличния собственик на капитала от 06.05.2014 г., акционерът „Юроуест Файненшъл България“ ЕООД, дружество, учредено и валидно съществуващо съгласно законодателството на Република България, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 175140857, е направил непарична вноска (апорт), представляваща правото на собственост върху: следния недвижим имот, собственост на „Юроуест Файненшъл България“ ЕООД, а именно: 5800/9900 (пет хиляди и осемстотин върху девет хиляди и деветстотин) идеални части от застроено дворно място,

www.escl.bg

съставляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) III (трети), отреден за КОО и училище, целият с площ по доказателствен нотариален акт от 9900,00 кв. м. (девет хиляди и деветстотин квадратни метра), а съгласно представена скица и приложен кадастрален и регулационен план утвърден със Заповед № РД- 09-50-644/09.12.1996г., Заповед № РД-09-50-565/23.11.1997г., потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, Заповед № РД-09-50-600 от 04.11.1998г., Заповед № РД-09-50-545/ 26.05.2005г., Заповед № РД- 09-278 от 05.07.2006г., с площ от 9 713 кв. м. (девет хиляди седемстотин и тринадесет квадратни метра), в квартал 1 (първи), по плана на град София, местност „Борисова градина“ – Погребите – 1-ва част, одобрен със Заповед № РД-09-50-646/ 17.12.2003 г. на Главния архитект на гр. София и Решение № 85 по Протокол № 56/ 06. 08. 2003г. на СОС (без изградените в имота сгради), при граници :XII- за КОО, УПИ IV – за КОО, улица, УПИ I – за озеленяване, УПИ IX – общински, УПИ II – за бензиностанция и при съседни по скица: улица, УПИ IV– за КОО, УПИ I– за озеленяване, УПИ IX-1758 – за административна сграда, магазин, общ. обслужване и тр. п. и УПИ II-1674– общински за бензиностанция, заедно с построената в имота офис сграда с трафопост и подземни гаражи – секция „А“, завършена на степен „груб строеж“, с разгърната застроена площ от 12 983, 60 (дванадесет хиляди деветстотин осемдесет и три цяло и шестдесет стотни) кв.м.

Основанието на правата на вносителя - „Юроуест Файненшъл България“ ЕООД върху посочената непарична вноска е установено с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 125, том V, рег. № 18993, дело № 824 от 2006 г. на нотариус Росица Рашева, с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 203, вписан в Имотния регистър към Службата по вписванията, вх. рег. № 67454 от 12.10.2006 г, акт № 143, том LXXVII, н. д. № 44146/06, стр. 329382, както и с нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 10, том VII, рег. № 22653, дело № 1080 от 2006 г. на нотариус Росица Рашева, с район на действие Районен съд – гр. София, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 203, вписан в Имотния регистър към Службата по вписванията, вх. рег. № 85563 от 06.12.2006 г., акт № 107, том LLLL, дело № XVIII/ 56761, акт за приемане на конструкцията (за тяло А), образец № 14 от 28.11.2008 г..

Съгласно прието от Търговския регистър при Агенцията по вписванията заключение на тройна експертиза по акт за назначаване № 20140218164905/ 19. 02. 2014 г. на Агенцията по вписванията, посочения в предходната алинея пет недвижим имот е с парична оценка в размер на 4 970 000 (четири милиона деветстотин и седемдесет хиляди) лева, срещу която вносителят записва 4 970 000 (четири милиона деветстотин и седемдесет хиляди) броя нови, поименни акции от капитала на дружеството, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една, на обща стойност 4 970 000 (четири милиона деветстотин и седемдесет хиляди) лева.

Емитентът не е изкупувал, съответно не притежава собствени акции.

Всички акции, издадени от „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД са от един и същи клас с право на глас. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа.

Няма лица, които да притежават опции върху капитала на Емитента. Няма лица, в полза на които да е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени акции и/или опции върху капитала на емитента или върху капитала на дъщерните му дружества.

2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

„Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД („Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД) е акционерно дружество, осъществяващо своята дейност спрямо българското законодателство. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията при Министерство на правосъдието на Република България под ЕИК 202961633 на 30.5.2014 г. Съгласно чл. 6 от Устава, „Образователно- спортен

комплекс Лозенец“ ЕАД е с предмет на дейност: покупко – продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, складови, комисионни, спедиторски и превозни сделки, туристически, рекламни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Съгласно чл. 7 от Устава, капиталът на Дружеството е в размер на 11 935 701(единадесет милиона деветстотин тридесет и пет хиляди седемстотин и един) лева, разпределени на 11 935 701 (единадесет милиона деветстотин тридесет и пет хиляди седемстотин и един) броя, налични, неделими, непривилегирани, поименни акции, с право на един глас всяка една, с номинална стойност на всяка една акция в размер на 1 лев.

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Устава, Дружеството издава налични, поименни, непривилегирани акции с право на глас, като всички акции се ползват с еднакви права, освен ако общото събрание на акционерите приеме решение за издаване на нова емисия акции от различен клас.

Съгласно чл. 9, ал. 2 от Устава, акциите са неделими.

Съгласно чл. 10, т.(а) от Устава, всяка поименна акция дава право на участие в управлението чрез решаване на въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите по смисъл на раздел IX от ТЗ.

Съгласно чл. 10, т.(б) и т.(в) от Устава, акциите дават право на дивидент, както и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции.

Съгласно чл. 25 ал. 7 от Устава, Едноличният собственик на капитала взема решения за издаването на облигации.

Съгласно чл. 36, ал. 1 от Устава, Съветът на директорите има правото да решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно Устава са от изключителната компетентност на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

Съгласно чл. 36, ал. 2 от Устава, Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ, без да е необходимо предварително съгласие на акционера.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД няма статут на „публично дружество“ по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството не се търгуват на организиран от „БФБ-София“ регулиран пазар на финансови инструменти.

Разпоредбите от Устава се прилагат дотолкова, доколкото не противоречат на действащото законодателство в Република България.

3. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА И СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Разпоредби, касаещи Едноличния собственик на капитала и Съвета на директорите, съгласно Устав

Едноличен собственик на капитала

Статут

Чл. 24. (1). Едноличен собственик на капитала е Камалия Трейдинг Лимитид, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република Кипър, вписано в Регистъра на дружествата, с регистрационен номер 122876, с регистриран офис ул. Михалакопуло №12, 1075 Никозия, Кипър.

(2). Едноличният собственик упражнява правата и задълженията си към Дружеството чрез законните си представител или чрез изрично упълномощено лице.

(3). Член на Съвета на директорите не може да представлява едноличния собственик, освен с изрично съгласие на последния.

(4). Членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на заседанията от компетентността на Общото събрание на акционерите без право на глас.

(5). Когато наетите лица в дружеството са повече от 50 (петдесет), те се представляват в заседанията от компетентността на Общото събрание на акционерите, от едно лице с право на съвещателен глас.

Компетентност

Чл. 25. (1). Едноличния собственик на капитала:

1. изменя и допълва Устава на дружеството;
2. увеличава и намалява капитала;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнаграждението им, включително правото им да придобият акции и облигации на дружеството;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
6. одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначения експерт-счетоводител, приема решение за разпределяне на печалбата, за попълване на резервите на дружеството;
7. решава издаването на облигации;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
10. решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона и Устава;

(2). Едноличният собственик на капитала упражнява своите правомощия чрез протоколни решения на своя Съвет на директорите.

Решения на едноличния собственик на капитала

Чл. 26. Едноличният собственик на капитала взема своите решения чрез своя директор.

(2). Протоколите и приложенията към тях се съставят най-малко в два екземпляра- по един за едноличния собственик и един за дружеството, като се съхраняват от двете дружества в законоустановените срокове.

Съвет на директорите

Състав

Чл. 27. (1). Дружеството се управлява от Съвета на директорите.

(2). Съветът на директорите може да бъде в състав от 3 (три) до 7 (седем) лица.

Мандат

Чл. 28. (1). Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите се избира за срок от 3 (три) години. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

(2). Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение. Членовете на Съвета на директорите имат всички права и изпълняват всички свои

задължения и след изтичането на мандата по алинея първа до избора на нови членове на Съвета на директорите.

(3). Членовете на Съвета на директорите се избират от едноличния собственик на капитала на Дружеството, който определя и тяхното възнаграждение.

Изисквания към членовете на Съвета на директорите

Чл. 29. За членове на Съвета на директорите, респективно за представител по чл. 234, ал.1 от ТЗ на юридически лица, членове на Съвета на директорите, могат да бъдат избирани (определяни) дееспособни физически лица, които отговарят на изискванията на закона.

Членове на Съвета на директорите – юридически лица

Чл. 30. (1). Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат и юридически лица, които на основание чл. 234, ал. 1 от ТЗ определят дееспособни физически лица за свои представители при изпълнение на задълженията им в съвета.

(2). Членовете- юридически лица, трябва да отговарят на изискванията на закона и на настоящия устав.

Уреждане на дейността на членовете на Съвета на директорите

Чл. 31. (1). Отношенията между дружеството и член на Съвета на директорите се уреждат чрез договор за възлагане на управлението. Договорът се сключва от името на дружеството чрез законния представител на едноличния собственик на капитала.

(2). Отношенията между изпълнителния член на Съвета на директорите и дружеството се уреждат чрез договор за възлагане на управлението, сключен между него и Председателя на Съвета на директорите.

(3). Съветът на директорите осъществява своята дейност съобразно правила, приети от него.

Прекратяване на правомощията на Съвета на директорите

Чл. 32. (1). Член на Съвета на директорите може да поиска да бъде заличен от търговския регистър с писмено уведомяване до дружеството. В срок до 6 (шест) месеца дружеството трябва да впише освобождаването му в търговския регистър.

(2). В случай, че дружеството не направи това, заинтересуваният член на Съвета на директорите може сам даа заяви за вписване това обстоятелство, което се вписва, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Гаранция за управление от членовете на Съвета на директорите

Чл. 33. (1). Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на 3 (три) месечното им брутно възнаграждение.

(2). Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили виновно на дружеството.

(3). Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако установи, че няма вина за настъпилите вреди.

Представителна власт

Чл. 34. (1). Съветът на директорите управлява и представлява дружеството.

(2). Съветът на директорите, с одобрението на едноличния собственик на капитала, овластява едно лице от състава си като негов изпълнителен член (изпълнителен директор), което да представлява дружеството пред трети лица. Овластяването на изпълнителния член може да бъде оттеглено по всяко време.

(3). За сключване на сделка, чиято стойност надхвърля 200 000 (двеста хиляди) евро, е необходимо предварително съгласие на Съвета на директорите.

(4). За представител на дружеството може да бъде овластен и Председателя на Съвета на директорите. В този случай Съветът на директорите, с изрично писмено съгласие на едноличния собственик на капитала, определя дали и в кои случай представителството на дружеството да се извършва съвместно или поотделно то изпълнителния член и от Председателя на Съвета на директорите.

(5). Имената на лицата, овластени да представляват дружеството, се вписват в търговския регистър.

Права и задължения на членовете на Съвета на директорите

Чл. 35. (1). Членовете на Съвета на директорите са длъжни да изпълняват функциите си с грижата на добър търговец, в интерес на дружеството и на акционера.

(2). Членовете на Съвета на директорите са длъжни да не разгласяват информацията, станала им известна в това им качество, включително след като престанат да бъдат членове на съвета. Това задължение не се отнася за информация, която по силата на закон е достъпна за трети лица или вече е разгласена от дружеството.

(3). Предходните алинеи се прилагат и за физическите лица, които представляват юридическите лица – членове на съвета.

Правомощия на Съвета на директорите

Чл. 36. (1). Съветът на директорите решава всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, освен тези, които по закон или съгласно този Устав са от изключителната компетентност на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

(2). Съветът на директорите може да взема решения по чл. 236, ал. 2 от ТЗ, без да е необходимо предварително съгласие на акционера.

Заседания

Чл. 37. (1). Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж на 3 (три) месец, за да обсъди състоянието и развитието на Дружеството.

(2). Заседанията на Съвета на директорите се свикват по инициатива на своя Председател, по искане на член на Съвета на директорите или по искане на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

(3). Свикването става по предвидения от закона ред.

(4). Ако не е спазен редът за свикване на Съвет на директорите, той може да заседава и взема решения, ако поне половината от всички негови членове са съгласни за това и този факт е отразен в протокола.

(5). Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички негови членове са заявили писмено съгласието си с решенията.

Списък на присъстващите

Чл. 38. При провеждане на заседанията на Съвета на директорите, в протокола се отразяват броя на присъствалите на съответното заседание членове или техните представители. Акционерът и представителите удостоверяват присъствието си с подпис.

Кворум и мнозинство

Чл. 39. (1). Съветът на директорите може да приема решения, ако присъстват повече от половината от всички негови членове, лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2). Решенията се взимат с мнозинство повече от половината от всички членове на Съвета на директорите.

(3). Съветът на директорите може да взема и неприсъствени решения ако всички членове са заявили писмено съгласието си с решението.

(4). Съветът на директорите взема решения с единодушие относно:

- а) закриване или прехвърляне на предприятия;
- б) съществени организационни промени или съществени промени в дейността на Дружеството;
- в) осъществяване / прекратяване на дълготрайно сътрудничество от съществено значение за Дружеството;
- г) създаване на клон.

Протоколи от заседанията на Съвета на директорите

Чл. 40. (1). За заседанията и за взетите решения на Съвета на директорите се съставят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове на съвета, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях (респ. всеки присъстващ) по разглежданите въпроси.

(2). Протоколите се съхраняват в хронологичен ред в нарочен регистър.

(3). Копие от протоколите от заседанията на Съвета на директорите задължително се предоставят на едноличния собственик на капитала.

(4). В протоколите от заседанията на Съвета на директорите се посочват изискуемите от закона обстоятелства.

XV.ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

От датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет до датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът или член на неговата икономическа група не са сключвали съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност.

Във връзка с осъществяване на основната си дейност „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД е сключило дългосрочен договор за наем (за срок от 20 години) в качеството си на Наемодател на „Образователно- спортен комплекс“ с „Уандър Груп“ АД Наемател на комплекса.

Срокът на наема е 20 (двадесет) години и започва да тече считано от въвеждане на сградите, обект на договора, в експлоатация. Понастоящем част от сградите е въведена в експлоатация (Сграда А), а останалата част (Сграда Б) следва да бъде завършена не по – късно от 31.12.2017 г. и въведена в експлоатация края на месец януари 2018 г., от която дата ще започне да тече и наемния срок.

Считано от Началната дата, Наемателят дължи месечен наем за ползване на Имота, който е определен в евро и се заплаща в български лева. Наемът е определен за Имота като цяло и е с нарастващ размер за всяка следваща календарна година. Наемателят заплаща на Наемодателя и Такса управление, включваща разноските по управление и стопанисване на комплекса, както и консумативни разходи.

Предназначението на имота е „образователно – спортен комплекс“, като наемателят се задължава да го ползва именно с това предназначение.

Наемателят има право да отдава под наем или да предоставя част от наетия имот на трети лица, само след предварително съгласуване с Наемодателя и отговаря за действията им като за свои.

Договорът за наем може да бъде прекратен преди изтичане на Наемния срок само по взаимно съгласие на двете страни или съгласно предвидените в Договор случаи, а именно:

- При настъпване на един или повече случаи на неизпълнение на договора за наем, които не са отстранени от Наемателя в рамките на 15 дни, Наемодателят има право след този срок да прекрати договора за наем, като отправи 15-дневно предизвестие до Наемателя.

В този случай Наемателят дължи на Наемодателя неустойка в размер на 6 (шест) месечни Наема, като за целта се приема размера на месечния Наем, за шестмесечния период, следващ прекратяването на Договора.

- Наемателят дължи наем на Наемодателят докато отношенията между Наемателя и Наемодателя са изцяло и окончателно уредени.
- В случай, че Наемодателят прекрати този Договор преди Крайната дата по свое желание, извън случаите на неизпълнение от страна на Наемателя, Наемодателят следва да изпрати на Наемателя шестмесечно писмено предизвестие, съдържащо волеизявление за прекратяване.

В случай, че действие, бездействие или небрежност на Наемателя или на негови служители, представители, доставчици, изпълнители, посетители, изпълнители, клиенти, трети лица или техните посетители, причини вреда на някое лице или на имущество (включително на Имота), Наемодателят не носи отговорност и Наемателят се задължава да го обезщети и да няма претенции към Наемодателя във връзка с отговорност или претенции за вреди, независимо от това дали същите се покриват от застраховката.

В случай, че действие, бездействие или небрежност на Наемателя или на негови служители, агенти, представители и изпълнители или на техните гости и посетители, доведе до налагане на някаква глоба, наказание или друго ограничение на Наемодателя или на Имота, Наемодателят не носи отговорност и Наемателят се задължава да го обезщети и да няма претенции към Наемодателя във връзка с претенции за вреди, независимо от това дали същите се покриват от застраховката.

Всички вземания, дължими от наемателя по силата на договора, са обект на особен залог по смисъла на Закона за особените залози, а именно ще бъдат заложени от наемодателя в полза на „Фонда за устойчиво градско развитие“ ЕАД, като обезпечение по финансирането на образователно- спортния комплекс.

Допълнения и/ или изменения, които касаят предмета на Договора, промяна в размера на Наема и/ или прекратяване действието на Договора се правят само със съгласието на „Фонда за устойчиво градско развитие“ ЕАД. Допълнения и/ или изменения, които касаят предмета на договора, промяна в размера на наема и/ или прекратяване действието на договора се правят само със съгласието на „Фонда за устойчиво градско развитие“ ЕАД.

Емитентът е страна по сключени договори за заем на значителна стойност подробно описани в т. V. „Информация за Емитента“, като не съществува друго съществено обстоятелство по сключените договори. От получаването на заемите до датата на

Проспекта 23.11.2017 г. „Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД не е имал затруднения по изпълнението на задълженията си към кредиторите и такива не се очаква да възникнат поради добре структурираните приходи на Емитента, даващи възможност за изплащане на всички негови задължения в срок, както и да реализира печалба от дейността си.

XVI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия Регистрационен документ не са включени изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори (освен изразеното квалифицирано мнение на регистрирания одитор, съдържащо се в одиторския доклад към годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.), различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. I. „Отговорни лица“ от този документ.

Настоящият Регистрационен документ включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията (www.brra.bg), интернет-страницата на Министерство на финансите на Република България (www.minfin.bg).

С подписа си на последната страница от този документ представителят на Емитента потвърждава, че информацията, получена от горепосочените публични източници е точно възпроизведена и че доколкото на Емитента е известно и може да се провери от информацията, публикувана от тези публични източници, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия документ не е включена финансова информация, различна от съдържащата се в одитираните финансовите отчети на Дружеството за 2015 г. и 2016 г., както и в междинните неаудитирани финансови отчети на дружеството съдържащи финансова информация към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г.

XVII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

ПО ВРЕМЕ НА ПЕРИОДА НА ВАЛИДНОСТ НА ПРОСПЕКТА ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, УСТАВА НА ЕМИТЕНТА, ДОГОВОР ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ФУНКЦИЯТА „ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ“, ВСИЧКИ ПИСМА, ДОКЛАДИ И ДРУГИ ДОКУМЕНТИ, ОТНОСИМИ КЪМ ПРОСПЕКТА, ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОЦЕНКИ И ОТЧЕТИ, КАКТО И С ДРУГИТЕ ДОКУМЕНТИ, КЪМ КОИТО ТЕ ПРЕПРАЩАТ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ И ПО ЦЕЛИЯ ПРОСПЕКТ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА:

ОБРАЗОВАТЕЛНО-СПОРТЕН
КОМПЛЕКС ЛОЗЕНЕЦ



**„Образователно – спортен комплекс
Лозенец“ ЕАД**

гр. София, бул. „Н.Й. Вапцаров“ №47

Тел.: +359 02 965 15 63

от 9.00 – 17.30 ч.

**Лице за контакт: Кремена Йорданова
Пенева**

Интернет адрес: www.escl.bg

E-mail: office@escl.bg



XVIII.ДЕКЛАРАЦИИ

Декларация от съставителя на настоящия документ:

Подписалата се по-долу, Кремена Йорданова Пенева, като съставих настоящия Регистрационен документ към 23.11.2017 г., декларирам, че, доколкото ми е известно и след като съм положила всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител:



Кремена Йорданова Пенева



Декларация от Емитента по чл. 81, ал. 2 ЗППЦК:

Подписалата се по-долу, Кремена Йорданова Пенева, в качеството си на представляващ Емитента „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД, декларирам, че настоящият Регистрационен документ към 23.11.2017 г. съответства на изискванията на закона.

За „Образователно – спортен комплекс Лозенец“ ЕАД:



Кремена Йорданова Пенева

Изпълнителен директор



Декларация от Застрахователя по чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК

Подписалите се по-долу, Йоанна Цветанова Цонева и Евгени Светославов Игнатов, в качеството ни на Изпълнителни директори и членове на Управителния съвет на „ЗД Евроинс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Христофор Колумб № 43, ЕИК: 121265113, декларираме, че, доколкото ни е известно и след като сме положили всички разумни усилия да се уверим в това, в частта касаеща сключения Застрахователен договор “Облигационен заем“ между Емитента “Образователно- спортен комплекс Лозенец“ ЕАД като ЗАСТРАХОВАЩ и “Застрахователно дружество ЕВРОИНС” АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от Довереника на облигационерите – „ИНВЕСТБАНК“ АД, Регистрационният документ съответства на изискванията на закона. Съдържаща се в него информацията относно сключения Застрахователен договор е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

За ЗД „Евроинс“ АД:

Йоанна Цонева

Изпълнителен директор



Евгени Игнатов

Изпълнителен директор

* * *