

# Ф Л О Р И М О Н Т П Р О П Ъ Р Т И С А Д С И Ц

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### 1 0 0 0 0 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И А К Ц И И С П Р А В О Н А Г Л А С

---

	<u>за една акция</u>	<u>общо за цялата емисия</u>
Номинална стойност/ емисионна стойност	1.0000 лв.	1 000 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0010 лв.	1000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0079 лв.	7942 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9921 лв.	992 100 лв.

---

инвестиционен посредник, обслужващ публичното предлагане: ИП „Статус Инвест” АД, седалище и адрес: град София, бул. „Цариградско шосе” № 9

Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, които са неразделна част от Проспекта. Резюмето може да не съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. Препоръчва се на всеки, който проявява интерес към предлаганите акции, да се запознае внимателно с целия Проспект, включително с това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, преди да вземе решение за инвестиране. За всеки инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуване на съдебно производство, в случай на предявен от негова страна иск относно съдържанието на Проспекта. Лицата, които са изготвили резюмето носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за първично публично предлагане на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, с Решение № 366 - Е от 21.06.2011 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в този Проспект информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ, управителят на „Елемонтис” ЕООД - за икономическата информация от този документ и Павел Сребринов Хаджийски - директор за връзки с инвеститорите на Дружеството – за юридическата информация от този документ отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

ДАТА: 12 април 2011 г.

**Съдържание:**

1. <i>Управителни органи на Дружеството. Основни партньори</i> .....	4
1.1 Съвет на Директорите.....	4
1.2 Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти	4
1.3 Одитори на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ .....	4
1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта.....	5
2. <i>Систематизирана финансова информация</i> .....	6
2.1 Капитализация и задлъжнялост .....	6
2.2 Причини за извършване на публичното предлагане.....	8
2.3 Рискови фактори.....	10
3. <i>Информация за Дружеството</i> .....	12
3.1 Историческа справка и развитие на емитента .....	12
3.2 Преглед на дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.....	13
4. <i>Инвестиционни цели и политика на Дружеството</i> .....	14
4.1 Инвестиционни цели .....	14
4.2 Инвестиционна политика на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.....	14
5. <i>Резултати от дейността. Финансово състояние</i> .....	16
5.1 Резултати от дейността .....	16
5.2 Финансово състояние.....	16
5.3 Ликвидност и капиталови ресурси .....	20
5.4 Основни тенденции .....	27
6. <i>Основна информация за Съвета на директорите. Служители</i> .....	35
7. <i>Акционери със значително участие и сделки със свързани лица</i> .....	36
7.1 Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството .....	36
7.2 Сделки със свързани лица .....	36
8. <i>Финансова информация</i> .....	37
9. <i>Информация за предлаганите акции</i> .....	37
10. <i>Информация за публичното предлагане</i> .....	38
11. <i>Очаквана дата на емисията ценни книжа:</i> .....	40
12. <i>Допълнителна информация</i> .....	41
12.1 Данни за акционерния капитал на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.....	41
12.2 Информация за Устава на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ .....	41
12.3 Източници на допълнителна информация.....	42

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с дейността на Дружеството са подробно представени на страница 13 и следващите от Регистрационния документ. Рисковите фактори, свързани с инвестирането в акции, са разгледани в Документа за предлаганите ценни книжа (стр. 9 и следващите).

## 1. Управителни органи на Дружеството. Основни партньори

### 1.1 Съвет на Директорите

Съгласно член 8, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и член 32, ал. 1 от Устава на Дружеството „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три физически лица, а именно:

- **Стамат Паскалев Дойчев** – председател на Съвета на директорите.
- **Андон Николаев Атанасов** – Изпълнителен директор.
- **Владислав Людмилов Георгиев** – независим член.

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор **Андон Атанасов**.

Към датата на съставяне на този регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

### 1.2 Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти

Банката-депозитар на Дружеството е „Обединена Българска Банка“ АД със седалище гр. София и адрес на управление ул. „Света София“ № 5. За допълнителна информация вж. стр. 100 и сл. от Регистрационния документ.

Обслужващо дружество, което ще извършва счетоводни дейности и ще предоставя финансови консултации е „Камен Каменов“ ЕООД, със седалище гр. София и адрес на управление ж.к. „Яворов“ бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28. За допълнителна информация стр. 100 и сл. от Регистрационния документ.

Първичното публично предлагане на акциите на Дружеството се обслужва от инвестиционен посредник „Статус Инвест“ АД, със седалище гр. София и адрес на управление бул. „Цариградско шосе“ № 9.

### 1.3 Одитори на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

На годишното общо събрание на дружеството, проведено на 14 октомври 2010 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2010 г. е избран Иван Георгиев Митев за извършване на независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти. Иван Георгиев Митев е член на Института на дипломираните експерт счетоводители, притежаващ диплом рег. № 300/2001, адрес: гр. София, ул. „Любен Каравелов“ No. 82

#### **1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта**

Отговорни за изготвянето на този документ са членовете на Съвета на директорите на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ: Стамат Паскалев Дойчев - Председател на Съвета на директорите, Андон Николаев Атанасов – Изпълнителен директор и Владислав Людмилов Георгиев – независим член на Съвета на директорите.

„Елемонтис“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Младост 1, бл. 47, вх 1, ет. 4, ап. 24 е солидарно отговорен с посочените лица за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни, съдържащи се в икономическата информация в проспекта.

Павел Сребринов Хаджийски – директор за връзки с инвеститорите на Дружеството отговаря солидарно с посочените лица за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни, съдържащи се в юридическата информация в проспекта.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – Счетоводна къща „Камен Каменов„ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Яворов, бл. 23, вх В, ет. 2, ап. 28, отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор Иван Георгиев Митев – член на Института на дипломираните експерт счетоводители, притежаващ диплом рег. № 300/2001, адрес: гр. София, ул. „Любен Каравелов“ No. 82 отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## 2. Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговият одитиран годишен финансов отчети за към 31.12.2010 г., приложен към настоящия проспект, както и на информация от одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2007 г.

*Систематизирана финансова информация (в хиляди лева).*

<b>(хил.лв.)</b>	<u>31.12.2010 г.</u>	<u>31.12.2009 г.</u>	<u>31.12.2008 г.</u>	<u>31.12.2007 г.</u>
Нетни приходи, в т.ч.:				
от наеми	698	259	38	0
от продажба на стоки	0	319	0	0
от продажба на инв. имоти	736	20	0	0
Финансови приходи	0	331	0	0
Печалба/(загуба) от основна дейност	1 194	215	(18)	(6)
Нетна печалба/(загуба) от дейността	733	(1 085)	(197)	(6)
Нетна печалба/(загуба) на една акция	1,13	(1,67)	(0,30)	(0,01)
Сума на активите	4 396	3 330	3 749	496
Инвестиционни имоти	3 892	2 477	3 002	0
Нетни активи	169	-564	521	494
Акционерен капитал	650	650	650	500
Брой акции	650 000	650 000	650 000	500 000
<b>Дивидент на акция</b>	-	-	-	-

### 2.1 Капитализация и задлъжнялост

Представените по-долу избрани финансови данни за капитализацията и задлъжнялостта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ са въз основа на междинен финансов отчет към 31.03.2010 г.

<b>Капитализация и задлъжнялост (хил.лв.)</b>	<b>31.03.2011 г.</b>
<b>Капитализация</b>	
<b>Собствен капитал</b>	<b>324</b>
Основен акционерен капитал	650
Премиен резерв	74
Натрупани печалби/(загуби)	-555
Текуща печалба/(загуба)	155
<b>Задлъжнялост</b>	
<b>Нетекучи задължения</b>	<b>3 369</b>
Задължения към фин. предприятия	3 002
Други дългосрочни задължения - наеми	367
<b>Текущи задължения</b>	<b>491</b>
Задължения към фин. предприятия	0
Задължения към свързани предприятия	73
Търговски задължения	415
Задължения за данъци	1
Задължения към персонала	1
Задължения към соц. осигуряване	1
Други текущи задължения	0

Капитализацията на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2011 г. е в размер на 342 хил. лв. и е съставена от 650 хил. лв. основен акционерен капитал, 74 хил. лв. премиен резерв, -555 хил. лв. натрупани загуби и 155 хил. лв. текуща печалба.

Дългосрочната задлъжнялост на Дружеството към посоченият момент формира 87% от общата му задлъжнялост. В структурата на нетекучите задължения основни пера са задълженията към финансови предприятия в размер на 3002 хил. лв. Необезпечената дългосрочна задлъжнялост на Дружеството са задължения свързани с наеми в размер на 367 хил. лв. Обезпечена дългосрочна задлъжнялост представляват задълженията на Дружеството към фин. предприятия.

Краткосрочната задлъжнялост на Дружеството формира 13% от общата задлъжнялост, като тя се формира основно от търговски задължения и такива към свързани предприятия. Краткосрочната задлъжнялост на Дружеството е необезпечена и негарантирана.

Коефициентът капитализация/обща задлъжнялост на Дружеството към 31.03.2011 г. е в размер на 0.08.

## 2.2 Причини за извършване на публичното предлагане

Настоящото увеличаване на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва съгласно решение на Съвета на Директорите от заседание на 07.04.2011 г. Чрез настоящото увеличаване на капитала Дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти, а именно техническо подобряване и реновиране на активите на емитента в: гр. София – триетажна МАСИВНА СГРАДА с офиси и кантори, с мазе и таван, с разгърната застроена площ от 460 /четиристотин и шестдесет/ кв.м., а съгласно одобрени архитектурни инвестиционен проект - Вътрешно преустройство от 24.04.2008г. - 700, 53 /седемстотин цяло и петдесет и три стотни/ кв.м., състояща се от сутерен - мазета и абонатно помещение, партер- канцеларии, тоалетна, помещение за портиер, I /първи/ и II /втори/ етажи- канцеларии, тоалетна и помещение за чистачка, построена в предната /лицевата/ част на УПИ V-182, кв. 190 по плана на гр. София, м. «Гърдова глава», с площ от 740 /седемстотин и четиридесет/ кв.м., при съседни по скица: УПИ IV-183, /четвърти- сто осемдесет и три/, УПИ VI-181 /шести- сто осемдесет и едно/, бул «Цар Борис III», УПИ XXII-192 /двадесет и втори- сто деветдесет и две/, а по нот. Акт: улица, наследници на Александър Балджийски, имот с пл. № 183 А и имот с пл. № 181/сто осемдесет и едно/, заедно с 330/ 740 /триста и тридесет върху седемстотин и четиридесет/ ид. части от гореописания УПИ, в който е построена сградата; в гр. Банско – Хотелски комплекс – Невина, находящ се в УПИ VII, планоснимачен No. 2892 в квартал 218 по плана на град Банско, с площ от 827 кв.м. при съседни: парцел VIII, планоснимачен номер 2892, парцел VI, планоснимачен номер 3119 и улица, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот No. 198, том II, рег. No. 1804, дело No. 25398 от 25.04.2005 г. със самостоятелни обекти в сградата: 12 апартамента и 18 паркоместа: в гр. Плевен - Урегулиран поземлен имот VII (планоснимачен номер седем), находящ се в град Плевен, квартал 604 (шестстотин и четири) по плана на гр. Плевен, с площ 46 310 кв.м., отреден за производствена и складова дейност, бензиностанция и модулно съоръжение за производство и складова дейност, ведно със следните, построени в имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с идентификатор 56722.651.75.1; Магазин за хранителни стоки с идентификатор 56722.651.75.12; Гараж с две клетки с идентификатор 56722.651.75.13; Диагностичен пункт с идентификатор 56722.651.75.7; Бензиностанция с идентификатор 56722.651.75.4; Сервизно хале 1 (едно) с идентификатор 56722.651.75.5; КПП с трафопост с идентификатор 56722.651.75.2; Сервизно хале 3 (три) с идентификатор 56722.651.75.10; Сграда - проходна кула с идентификатор 56722.651.75.3; Хале с идентификатор 56722.651.75.6; Хале с идентификатор 56722.651.75.8; Склад с идентификатор 56722.651.75.11; Склад с идентификатор 56722.651.75.9., закупуване на недвижим имот - Поземлен имот, съставляващ съгласно неприложената регулация, утвърдена със заповед РД-50-86/08.05.2006 г. имот с планоснимачен номер 528 от квартал 73 по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади – запад”, целият с площ от 2200 кв. м. по графични данни, от които 1370 кв.м. са отделени за УПИ VI – 528, 210 кв.м. са отделени за улица, 55 кв.м са отредени за алея, 10 кв.м. попадат в УПИ П – 59 от квартал 81 и 555 кв. м. поадат в УПИ II в квартал 73 – за озеленяване, при



граница на ПИ 528: УПИ – парцел П - 59 от квартал 81, улица УПИ VIII – 529, УПИ II отреден за озеленяване от квартал 73, ПИ – имот планоснимачен номер 655, ПИ – имот планоснимачен номер 537, УПИ I – 165, отреден за ВОЦ, УПИ – V 736, ведно със административна сграда с подземни гаражи, в процес на изграждане – завършен груб строеж, находяща се в гореописания УП, състояща се от партер и 9 /девет/ етажа с офиси, разрешение за строеж No. 89 от 24.01.2007 г. издаено от главния архитект на София, на цена не по-висока от цена определена от независим експерт-оценител и обслужване на задължения по договор за инвестиционен банков кредит с „Райфайзенбанк“ ЕАД от 28.05 2011 г.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 992 100 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на проектите, посочени по-горе. 40 % от нетните постъпления ще бъдат използвани за закупуване на недвижимия имот, описан по-горе, 40 % ще бъдат използвани за обслужване на банковия кредит, описан по-горе. Останалите 20 % ще бъдат поделени по равно между останалите три имота, а именно 6.6 % ще бъдат използвани за имота в гр. София, 6.6 % ще бъдат използвани имота в гр. Плевен и 6.6 % ще бъдат използвани за имота в гр. Банско – и трите описани по-горе.. Към момента на Дружеството не е известно дали очакваните постъпления ще бъдат достатъчни за всички бъдещи инвестиции. В случай на необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат осигурени посредством последващи увеличения на капитала и дългово финансиране.

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън покупко-продажбата на недвижими имоти, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и сделките, пряко свързани с осъществяването на тези дейности, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В този смисъл, приходите от публичното предлагане на акции ще се използват само за извършване на обичайната търговска дейност на емитента.

Приходите от набрания капитал няма да се използват за финансиране на придобивания на други дружества.

### 2.3 Рискови фактори

Инвестирането в издадените от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ акции е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава „Рискови фактори“ (Регистрационен документ, стр. 13 и сл., и Документ за предлаганите ценни книжа, стр. 9 и сл.)

#### РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ):

- Общи секторни рискове;
- Рискове свързани с неблагоприятните изменения на пазарните цени;
- Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти;
- Рискове от забава при придобиване на имоти;
- Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда;
- Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите;
- Рискове при свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани с ниска заетост на инвестиционните имоти;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Риск от непокрити от застраховки загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране;
- Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите;
- Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда;

#### РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА „ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ):

- Оперативен риск;
- Риск от недостатъчно средства за изплащане на дивидент;
- Риск от отрицателен финансов резултат;
- Неетично и незаконно поведение;
- Зависимост от ключови служители;
- Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества;

#### РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ:

- Ценови риск;

- Риск от волатилност;
- Ликвиден риск;
- Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите);
- Инфлационен риск;
- Валутен риск;
- Липса на гаранции за изплащане на дивидент;
- Риск от недостатъчно средства за изплащане на дивидент;

ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ:

- Регулационен риск;
- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Световната икономическа криза;
- Други системни рискове.

### 3. Информация за Дружеството

#### 3.1 Историческа справка и развитие на емитента

Юридическо и търговско наименование:	Наименованието на Дружеството е „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ (което се изписва на латиница “Florimont Properties” ADSIC). Наименованието на дружеството е изменяно с решение на общото събрание на акционерите от 08.04.2010 г. Предишното наименование на дружеството е „Зет Пропъртис Инвестмънт Фонд“ АДСИЦ
Мястото и номер на регистрация:	„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е учредено в Р. България, вписано е в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с Решение № 1/23.11.2007 г. по ф.д. № 18177/2007 г., парт. № 128206, том 1, стр. 182. Дружеството има идентификационен код по БУЛСТАТ 175411237. Пререгистрацията на дружеството в Търговски регистър към Агенция по вписванията е осъществена в вписване 20080328095849 по електронната партида на дружеството.
Датата на учредяване:	„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 30 октомври 2007 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
Седалище и адрес на управление:	Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, област София, община Столична, район Витоша, кв. „Манастирски ливади – запад“, бул. „България“ № 132, вх. „А“, тел. 0700 122 66
Правна форма:	„Флоримонт пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел
Приложимо право:	„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ осъществява дейността си съгласно законодателството на Р. България.
Важни събития:	От своето учредяване, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е било преобразувано, не е било обект на консолидация, няма дъщерни дружества, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени иски

молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения.

### **3.2 Преглед на дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ**

Съгласно чл. 5 от Устава, „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

#### Приоритети на инвестиционната дейност

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства ще се използват за закупуването на недвижими имоти на територията на Република България с цел продажба или отдаване под наем/аренда/предоставяне за управление. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Доколкото в Устава на Дружеството не са поставени ограничения относно вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти за секюритизация, Дружеството може впоследствие да променя инвестиционната си политика с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиции. При придобиване на нови активи Дружеството ще се ръководи от критериите, описани по-долу в настоящия Документ, като е възможно инвестициите в даден момент да бъдат концентрирани в един вид имоти, в имоти в един географски регион и дори в един инвестиционен проект.

## 4. Инвестиционни цели и политика на Дружеството

### 4.1 Инвестиционни цели

Основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Реализирането на посочената основна цел се осигурява чрез постигането на следните инвестиционни цели на „Флоримонт Пропъртис“ АД СИЦ:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- придобиване на недвижими имоти и реализиране на проекти за експлоатацията им (чрез отдаване под наем/аренда или за управление) при оптимални нива на доходност в зависимост от конкретния вид на недвижимия имот и избрания начин на експлоатацията му;
- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното развитие или подобряване, съответно при повишаване на цената им) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

### 4.2 Инвестиционна политика на „Флоримонт Пропъртис“ АД СИЦ

Инвестиционната политика на Дружеството е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Набраните от Дружеството средства ще се използват за закупуването на парцели (урегулирани или неурегулирани поземлени имоти), на територията на Република България с цел продажба или отдаване под наем/аренда/предоставяне за управление. Дружеството може да закупи и готови сгради, които впоследствие да предоставя под наем/лизинг или за управление, съответно да продаде (след извършване на преустройство и/или подобрения или без такива). Към момента на изготвяне на този документ, Дружеството не възнамерява да извършва строителство в придобитите от него недвижими имоти, нито да закупува сгради в процес на строеж или земеделска земя.

Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя, вида, типа, разположението или стойността на имотите, които то може да придобива, или процентния дял от нетните приходи на Дружеството, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Ограничения към вида на недвижимите имоти, в които Дружеството може да инвестира

В съответствие със законовите разпоредби, Дружеството няма да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. Инвестиционната политика на дружеството ще предполага следване на конкретни атрактивни възможности. Това може да доведе до концентрация на инвестициите в един сектор и в един географски район. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приети от Съвета на директорите критерии (виж по-долу Придобиване на нови активи) при спазване изискванията на закона и неговия устав.

#### Обекти, в които дружеството може да инвестира свободните си средства:

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

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващи дружества.

#### Придобиване на нови активи

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Устава на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и устава.

При придобиването на недвижими имоти Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- Приемлива първоначална инвестиция;
- Очаквана годишна доходност от проекта;
- Срок на реализация на проекта;
- Ниво на риск;
- Диверсификация на активите;
- Възможност за дългово финансиране.

## 5. Резултати от дейността. Финансово състояние

### 5.1 Резултати от дейността

**Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.**

Основните фактори, които засягат дейността на Емитента, са описани в т. 2.3 „Рискови фактори“ от настоящия документ. Няма други необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

**Значителни промени в нетните продажби или приходи и причини за подобни промени**

През 2010 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ реализира значително увеличение в размера на нетните приходи от продажби от стоки и инвестиционни имоти. Основните причини за това са подписаните договори за отдаване под наем и реализираните продажби на инвестиционни имоти на Дружеството.

Очакванията на мениджмънта са, че с отшумяването на глобалната финансовата криза през 2011 г., тези приходи ще продължат тенденцията си към увеличаване.

Финансовият резултат, както и подробна информация за приходите на емитента и причините за възникването им са разгледани в т. 5.2 „Финансово състояние“ от настоящия документ.

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

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

Основен фактор, който оказва влияние върху дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е глобалната финансова криза. По-подробно тези и други фактори, свързани с дейността на Емитента, са разгледани в т. 2.3 „Рискови фактори“ от настоящият документ.

### 5.2 Финансово състояние

Информацията представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2007 г., 31.12.2008 г., 31.12.2009 г. и 31.12.2010 г.



**Баланс на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ**

<b>АКТИВИ (хил.лв.)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
	<b>г.</b>	<b>г.</b>	<b>г.</b>	<b>г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	3 892	2 477	3 002	0
Имоти, машини и оборудване	0	0	0	0
Нематериални активи	0	0	0	0
Предплатени разходи (нетекуща част)	198	175	97	0
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>4 090</b>	<b>2 652</b>	<b>3 099</b>	<b>0</b>
<b>Текущи активи</b>				
Продукция	0	0	0	0
Стоки	0	0	312	0
Вземания от свърз. предприятия	0	264	0	0
Търговски вземания	92	3	0	440
Данъци за възстановяване	0	2	277	0
Предплатени разходи (текуща част)	0	0	0	0
Парични средства и еквиваленти	214	409	61	56
<b>Общо текущи активи</b>	<b>306</b>	<b>678</b>	<b>650</b>	<b>496</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>4 396</b>	<b>3 330</b>	<b>3 749</b>	<b>496</b>

<b>СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ (хил.лв.)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
	<b>г.</b>	<b>г.</b>	<b>г.</b>	<b>г.</b>
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	650	650	650	500
Премиен резерв	74	74	74	0
Натрупани печалби/(загуби)	-1 288	-203	-6	0
Текуща печалба/(загуба)	733	-1 085	-197	-6
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>169</b>	<b>-564</b>	<b>521</b>	<b>494</b>
<b>Нетекущи задължения</b>				
Задължения към фин. предприятия	3 343	3 642	2 889	0
Други дългоср. задължения	367	0	0	0
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>3 710</b>	<b>3 642</b>	<b>2 889</b>	<b>0</b>
<b>Текущи задължения</b>				

Задължения към фин. предприятия	0	0	0	0
Задължения към свърз. предприятия	101	243	0	0
Търговски задължения	412	7	338	0
Задължения за данъци	2	0	0	0
Задължения към персонала	1	1	1	0
Задължения към соц. осигуряване	1	1	0	0
Други текущи задължения	0	0	0	2
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>517</b>	<b>252</b>	<b>339</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩО СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ</b>	<b>4 227</b>	<b>3 894</b>	<b>3 749</b>	<b>496</b>

През разглеждания период стойността на инвестиционните имоти на Дружеството постепенно нараства. Към края на 2007 г. Дружеството все още не е имало инвестиционни имоти, към края на 2008 г. тяхната стойност става 3002 хил. лв., към края на 2009 г. те намаляват до 2477 хил. лв. а към края на 2010 г. нарастват до 3892 хил. лв. Аналогична е тенденцията и при предплатаните нетекущи разходи на Дружеството.

Текущите активи към края на 2007 г. са 496 хил. лв, към края на 2008 г. те нарастват до 650 хил. лв., запазват относително същия размер към края на 2009 г. – 678 хил. лв. и намаляват до 306 хил. лв. към края на 2010 г.

Общия размер на активите, постепенно нараства от 496 хил. лв. през 2007 г. до 4396 хил. лв. към края на 2010 г.

Размерът на основния капитал – 650 хил. лв. остава непроменен през разглеждания период.

Собствения капитал към края на 2007 г. е в размер на 494 хил. лв. а към края на 2008 г. леко нараства до 521 хил. лв. Към края на 2009 г. собствения капитал става отрицателна величина -564 хил. лв. поради реализираната загуба за 2009 г. в размер на 1085 хил. лв. Благодарение на реализираната през 2010 г. печалба в размер на 733 хил. лв. собствения капитал към края на 2010 г. отново става положителен 169 хил. лв.

Нетекущите задължения на Дружеството имат тенденция към увеличение, като към края на 2010 г. достигат до 3710 хил. лв.

Текущите задължения на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към края на 2007 г. са 2 хил. лв., нарастват към края на 2008 г. на 339 хил. лв., понижат се до 252 хил. лв. към края на 2009 г. и отново нарастват до 517 хил. лв. към края на 2010 г.

#### Отчет за доходите на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

(хил.лв.)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
	г.	г.	г.	г.
<b>Нетни приходи от продажби на:</b>	<b>1 434</b>	<b>598</b>	<b>38</b>	<b>0</b>
Продукция	0	0	0	0

Наеми	698	259	38	0
Стоки	0	319	0	0
Други, в т.ч. инвест. имоти	736	20	0	0
<b>Разходи за дейността:</b>	<b>(240)</b>	<b>(383)</b>	<b>(56)</b>	<b>(6)</b>
Баланс. стойност на отписани активи	(203)	(331)	0	0
Разходи за материали	0	0	(2)	0
Разходи за външни услуги	(21)	(25)	(35)	(6)
Разходи за амортизация	0	0	0	0
Разходи за заплати	(6)	(3)	(1)	0
Разходи за осигуровки	(1)	(1)	0	0
Др. разходи за дейността	(9)	(23)	(18)	0
<b>Печалба (загуба) от опер. дейност</b>	<b>1 194</b>	<b>215</b>	<b>(18)</b>	<b>(6)</b>
<b>Финансови приходи:</b>	<b>0</b>	<b>331</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Приходи от лихви	0	0	0	0
Печалби от последв. преоценки на инвестиционни имоти	0	331	0	0
<b>Финансови разходи:</b>	<b>(461)</b>	<b>(1 631)</b>	<b>(179)</b>	<b>0</b>
Разходи за лихви	(423)	(366)	(164)	0
Курсови разлики	(1)	(1)	0	0
Други финансови разходи	(37)	(1 264)	(15)	0
<b>Печалба (загуба) от дейността</b>	<b>733</b>	<b>(1 085)</b>	<b>(197)</b>	<b>(6)</b>
Разход за данъци върху печалбата	0	0	0	0
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	<b>733</b>	<b>(1 085)</b>	<b>(197)</b>	<b>(6)</b>

Приходите на Дружеството се формират от две основни групи – приходи от наеми и приходи от продажба на инвестиционни имоти. През 2008 г. Дружеството за първа година отчита приходи от наеми в размер на 38 хил. лв. През 2009 г. приходите от наеми нарастват на 598 хил. лв. а през 2010 г. достигат до 1434 хил. лв.

През 2009 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ реализира и приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 20 хил. лв. а през 2010 г. тези приходи нарастват до 736 хил. лв.

Общия размер на нетните приходи от продажби нараства от 38 хил. лв. за 2008 г., на 598 хил. лв за 2009 г. и 1434 хил. лв. за 2010 г.

Разходите за дейността нарастват през периода 2007 г. – 2009 г. от 6 хил. лв. за 2007 г., на 56 хил. лв. за 2008 г. и достигат до 383 хил. лв. през 2009 г. През 2010 г. разходите за дейността се понижават до 240 хил. лв. Основният компонент в тези разходи, който е и причината за големият им размер през 2009 г. и 2010 г. е балансовата стойност на описаните активи. Останалите разходи запазват относително постоянен размер през разглеждания период.

През периода 2007 г. – 2010 г. Дружеството реализира финансови приходи единствено през 2009 г. от последващи преоценки на инвестиционни имоти в размер на 331 хил. лв.

Разходите за лихви плавно нарастват през периода. През 2007 г. Дружеството не е имало разходи за лихви, през 2008 г. разходите възлизат на 164 хил. лв., през 2009 г. нарастват на 366 хил. лв. а през 2010 г. достигат до 423 хил. лв. Увеличението на разходите за лихви е свързано с увеличаващия се размер на привлеченото финансиране на Дружеството.

През периода 2007 г. – 2009 г. Дружеството реализира загуба, която се увеличава от 6 хил. лв. за 2007 г. на 197 хил. лв. за 2008 г. и достига до 1085 хил. лв. през 2009 г. През 2010 г. Дружеството реализира печалба в размер на 733 хил. лв.

### 5.3 Ликвидност и капиталови ресурси

Информацията, представена по-долу за структурата на собствения капитал и пасивите на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2007, 2008, 2009 и 2010 г.

<b>СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ (хил.лв.)</b>	<u>31.12.2010</u> г.	<u>31.12.2009</u> г.	<u>31.12.2008</u> г.	<u>31.12.2007</u> г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	650	650	650	500
Премиен резерв	74	74	74	0
Натрупани печалби/(загуби)	-1 288	-203	-6	0
Текуща печалба/(загуба)	733	-1 085	-197	-6
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>169</b>	<b>-564</b>	<b>521</b>	<b>494</b>
<b>Нетекучи задължения</b>				
Задължения към фин. предприятия	3 343	3 642	2 889	0
Други дългоср. задължения	367	0	0	0

<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>3 710</b>	<b>3 642</b>	<b>2 889</b>	<b>0</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към фин. предприятия	0	0	0	0
Задължения към свърз. предприятия	101	243	0	0
Търговски задължения	412	7	338	0
Задължения за данъци	2	0	0	0
Задължения към персонала	1	1	1	0
Задължения към соц. осигуряване	1	1	0	0
Други текущи задължения	0	0	0	2
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>517</b>	<b>252</b>	<b>339</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩО СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ</b>	<b>4 227</b>	<b>3 894</b>	<b>3 749</b>	<b>496</b>

За финансиране на своята дейност, Дружеството е използвало собствени и привлечени средства под формата на акционерен капитал, постъпленията от отдаване под наем и продажба на имоти и банкови кредити.

Дружеството е учредено през 2007 г. с основен капитал 500 000 лв. с емисионна цена на една акция 1 лев. През 2008 г. е успешно извършено първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството със 150 000 нови акции с емисионна цена 1 лев.

През 2008 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е усвоило два банкови кредита отпуснати от „Българо-Американска Крединта Банка“ АД в размер на 2 289 хил. лв. През 2009 г. сумата на задълженията по двата кредита нараства на 3 642 хил. лв., а към края на 2010 г. намалява до 3 343 хил. лв. И двата кредита са с падеж м.май 2017 г.

Двата кредита са обезпечени с договорна ипотека върху следния имот, собственост на Дружеството:

Урегулиран поземлен имот VII (планоснимачен номер седем), находящ се в град Плевен, квартал 604 (шестстотин и четири) по плана на гр. Плевен, с площ 46 310 кв.м., отреден за производствена и складова дейност, бензиностанция и модулно съоръжение за производство и складова дейност, ведно със следните, построени в имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с идентификатор 56722.651.75.1; Магазин за хранителни стоки с идентификатор 56722.651.75.12; Гараж с две клетки с идентификатор 56722.651.75.13; Диагностичен пункт с идентификатор 56722.651.75.7; Бензиностанция с идентификатор 56722.651.75.4; Сервизно хале 1 (едно) с идентификатор 56722.651.75.5; КПП с трафопост с идентификатор 56722.651.75.2; Сервизно хале 3 (три) с идентификатор 56722.651.75.10; Сграда - проходна кула с идентификатор 56722.651.75.3; Хале с идентификатор 56722.651.75.6; Хале с идентификатор 56722.651.75.8; Склад с идентификатор 56722.651.75.11; Склад с идентификатор 56722.651.75.9.

[Информация относно кредитите:](#)

- Договор за целеви банков кредит от 08.05.2008 г. на стойност до 1 300 000 евро за закупуване на УПИ VII в кв. 604 по плана на гр. Плевен с площ от 46 310 кв.м., ведно с

часат от изградените в него сгради, собственост на „Витоша Инвестмънт“ ЕООД, с проста лихва върху неизплатената част от главницата в размер на шестмесечния EURIBOR, увеличен с надбавка 5.6% годишно, с такса за управление на кредита 39 000 евро, с опция за предсрочно издължаване и с падеж, след предоговаряне, 31.05.2017 г. Обезпечения по кредита са: VII (планоснимачен номер седем), находящ се в град Плевен, квартал 604 (шестстотин и четири) по плана на гр. Плевен, с площ 46 310 кв.м., отреден за производствена и складова дейност, бензиностанция и модулно съоръжение за производство и складова дейност, ведно със следните, построени в имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с идентификатор 56722.651.75.1; Магазин за хранителни стоки с идентификатор 56722.651.75.12; Гараж с две клетки с идентификатор 56722.651.75.13; Диагностичен пункт с идентификатор 56722.651.75.7; Бензиностанция с идентификатор 56722.651.75.4; Сервизно хале 1 (едно) с идентификатор 56722.651.75.5; КПП с трафопост с идентификатор 56722.651.75.2; Сервизно хале 3 (три) с идентификатор 56722.651.75.10; Сграда - проходна кула с идентификатор 56722.651.75.3; Хале с идентификатор 56722.651.75.6; Хале с идентификатор 56722.651.75.8; Склад с идентификатор 56722.651.75.11; Склад с идентификатор 56722.651.75.9.; запис на заповед за сума в размер на 1 300 000 евро издадена от заемателя; поръчителство от Паскал Стаматов Дойчев; авалиране на записа на заповед издаден от заемателя от Паскал Стаматов Дойчев. Размерът на остатъчната главница към датата на изготвяне на този документ е 1 131 672.21 евра, като месечната сума за изплащането ѝ е в размер на 1 400 евра. Предвижда се предсрочно издължаване, където предсрочно издължаване е плащане на сума, която надвишава всички суми по главницата, лихвата и евентуалната лихва за забава, дължими за съответния месец, съгласно действащия погасителен план. Заемателят има право по всяко време да издължава предсрочно цялата или част от главницата по кредита. В случай на предсрочно издължаване на главницата, броят на дължимите вноски и датата на падежа на кредита не се променят, а размерът на годишните вноски по главницата се променя в съответствие с намаляването на неизплатената част от главницата. На 27.01.2011 г. е извършено предсрочно издължаване в размер на 72 440 евра.

Съгласно анекс от 20.05.2009 г. към договор за банков кредит от 08.05.2008 г. е изменен текста на договора относно падежа който става не по-късно от 31.05.2017 г.; лихвата, при която към размера на шестмесечния EURIBOR се добави надбавка 10.9 % годишно, но във всички случаи лихвата не може да бъде по-малко 12.5% годишно;

Съгласно анекс от 20.04.2010 г. към договор за банков кредит от 08.05.2008 г. е изменен текста на договора относно погасителния план на кредита както следва: Главница. Плащанията на дължимите суми по Главницата се дължат на осемдесет и шест (86) вноски в размери, Определени съгласно изменения погасителен план, приложен като Приложение № 1 към Анекс № 2. Плащанията по Главницата се дължат на Датата на дължимо плащане всеки месец от срока на Договора, започвайки от м. април 2010 г. и продължавайки до м. май 2017 г., когато Главницата следва да бъде напълно изплатена."

Съгласно анекс от 18.10.2008 г. към договор за банков кредит от 08.05.2008 г. е изменен текста на договора както следва: Считано от датата на сключване на този Анекс, Член 1.03.(б) от Договора се изменя, както следва: Точният размер на Лихвата, приложима за всяко шестмесечие (31 август - 27 февруари, (включително) и 28 февруари - 30 август, (включително) за целия срок на Договора, се определя два работни дни преди последния календарен ден на всеки месец август и февруари

от срока на Договора ("Датата на определяне на Лихвата") като към размера на шестмесечния EURIBOR, определен по реда по-долу, се добави надбавката от десет цяло и девет десети процента (10.9%) годишно, но във всички случаи Лихвата не може да бъде по-малко от дванадесет цяло и пет десети процента (12.5%) годишно;

Падеж. Цялата Главница, ведно с Лихвата и евентуалната Лихва за забава, следва да бъдат изплатени не по-късно от 31 (тридесет и първи) май 2017 (две хиляди и седемнадесета) година"..

Годишна такса за управление на Кредита. Заемателят се задължава да заплаща на Банката годишна такса за управление на Кредита в размер на 1.5% (едно цяло и пет десети процента) върху Неизплатената част от Главницата към 31 май на съответната година от срока на Кредита. Таксата за управление на Кредита следва да бъде заплащана на 31 май всяка календарна година от срока на Кредита, започвайки от 31 май 2011 г. и продължавайки до пълното му погасяване.

Лихва. До окончателното изплащане на Главницата по Кредита, Заемателят се задължава да плаща Лихвата ежемесечно, на последния календарен ден на всеки месец ("Дата на дължимо плащане"). Първата следваща дата на дължимо плащане по Кредита е 31.10.2010г.

Главница. Плащанията на дължимите суми по Главницата се дължат на осемдесет (80) вноски в размери, определени съгласно изменения погасителен план, приложен като Приложение № 1 към Анекс № 3. Плащанията по Главницата се дължат на Датата на дължимо плащане всеки месец от срока на Договора, започвайки от 31-ви октомври 2010 г. и продължавайки до 31-ви май 2017 г., когато Главницата следва да бъде напълно изплатена.

Сроковете за плащане по този Договор са уговорени в полза на Банката и всяко плащане, освен забавеното, се счита за извършено на последен календарен ден на месеца, а Лихвата се начислява до последния календарен ден на месеца, дължима е изцяло и не подлежи на приспадане,ю независимо от датата на фактическото извършване на плащането.

Предсрочно издължаване. "Предсрочно издължаване" е плащане на сума, която надвишава всички суми по Главницата, Лихвата и евентуалната Лихва за забава, дължими за съответния месец съгласно действащия към момента погасителен план. Заемателят има право по всяко време да издължава предсрочно цялата или част от Главницата по Кредита. В "случай на Предсрочно издължаване на Главницата, броят на дължимите вноски и датата на падежа на Кредита не се променят, а размерът на годишните вноски по Главницата се променя в съответствие с намаляването на Неизплатената част от Главницата."

Съгласно анекс от 25.01.2011 г. към договор за банков кредит от 08.05.2008 г. е изменен текста на договора относно предсрочното издължаване, където в случай на предсрочно издължаване на главницата, броят на дължимите вноски и датата на падежа на кредита не се променят, като всяко предплащане следва да се отнася към най-близкото предстоящо задължение по главницата по кредита, съгласно действащия погасителен план.

- Договор за целеви банков кредит от 23.10.2008 г. на стойност до 738 000 евро за ремонт на ремонт на сгради в УПИ VII в кв. 604 по плана на гр. Плевен с площ от 46 310 кв.м както и заплащане на таксата за управление с проста лихва върху неизплатената част от главницата в размер на шестмесечния EURIBOR, увеличен с

надбавка 5.6% годишно с падеж, след предоговаряне, 31.05.2017 г., с такса за управление на кредита 16 605 евро. Обезпечения по кредита са: VII (планоснимачен номер седем), находящ се в град Плевен, квартал 604 (шестстотин и четири) по плана на гр. Плевен, с площ 46 310 кв.м., отреден за производствена и складова дейност, бензиностанция и модулно съоръжение за производство и складова дейност, ведно със следните, построени в имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с идентификатор 56722.651.75.1; Магазин за хранителни стоки с идентификатор 56722.651.75.12; Гараж с две клетки с идентификатор 56722.651.75.13; Диагностичен пункт с идентификатор 56722.651.75.7; Бензиностанция с идентификатор 56722.651.75.4; Сервизно хале 1 (едно) с идентификатор 56722.651.75.5; КПП с трафопост с идентификатор 56722.651.75.2; Сервизно хале 3 (три) с идентификатор 56722.651.75.10; Сграда - проходна кула с идентификатор 56722.651.75.3; Хале с идентификатор 56722.651.75.6; Хале с идентификатор 56722.651.75.8; Склад с идентификатор 56722.651.75.11; Склад с идентификатор 56722.651.75.9.; поръчителство от Паскал Стаматов Дойчев; запис на заповед за сума в размер на 738 000 евро издадена от заемателя; ; авалиране на записа на заповед издаден от заемателя от Паскал Стаматов Дойчев. . Размерът на остатъчната главница към датата на изготвяне на този документ е 403 157.65 евра, като месечната сума за изплащането ѝ е в размер на 700 евра Предвижда се предсрочно издължаване, където предсрочно издължаване е плащане на сума, която надвишава всички суми по главницата, лихвата и евентуалната лихва за забава, дължими за съответния месец, съгласно действащия погасителен план. Заемателят има право по всяко време да издължава предсрочно цялата или част от главницата по кредита. В случай на предсрочно издължаване на главницата, броят на дължимите вноски и датата на падежа на кредита не се променят, а размерът на годишните вноски по главницата се променя в съответствие с намаляването на неизплатената част от главницата. На 22.12.2010 г. е извършено предсрочно издължаване в размер на 97 351 евра, а на 04.01.2011 г. е извършено предсрочно издължаване в размер на 100 000 евро.

Към този договор за кредит са сключени същите по съдържание анекси като тези, сключени към договор за целеви банков кредит от 08.05.2008 г.

Горните два кредита са предсрочно погасени към дата 31.05.2011 г. Последното е във връзка с кредита описан по-долу.

На 28.05.2011 г. емитентът сключи договор за инвестиционен банков кредит с „Райфайзенбанк“ ЕАД в размер до 1 250 000 евро, който кредит ще бъде използван за рефинансиране на остатъчен дълг по главници, лихви и такси за предсрочно погасяване по следните кредити:

А) Договор за банков кредит № СФ-36 от 08.05.2008 г., сключен между “ЗЕТ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТМЪНТ ФОНД” АДСИЦ (настоящо наименование - “ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ) и “Българо Американска кредитна Банка” АД.

Б) Договор за банков кредит № СФ-41 от 23.10.2008 г., сключен между “ЗЕТ ПРОПЪРТИС ИНВЕСТМЪНТ ФОНД” АДСИЦ (настоящо наименование - “ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ) и “Българо Американска кредитна Банка” АД.

Краен срок на погасяване на Кредита е 10.07.2012 г. Кредитът може да бъде усвояван от подписване на Договора до 09.07.2011г., включително. За ползвания Кредит,



Кредитополучателят заплаща на Банката годишна лихва в размер на 3 месечен EURIBOR плюс 5 (пет) пункта надбавка годишно. Лихвата се начислява от датата на усвояване на суми по Кредита, на база 360 дни годишно, за реалния брой дни на ползване на сумата по Кредита (вкл. първия и без последния ден от този период). Кредитополучателят дължи на Банката комисиона за управление в размер на EUR 9,375 (девет хиляди триста седемдесет и пет евро), платима от Кредитополучателя при подписване на настоящия Договор. Кредитополучателят може да усвоява суми от Кредита след представяне на удостоверение за тежести, от което да е видно, че Банката е втори по ред ипотекарен кредитор след „Българо- американска кредитна банка“ АД по отношение на ипотеканото имущество, описано по-долу, и че върху ипотеканото имущество няма вписани други тежести, с изключение на вписаните ипотeki в полза на „Българо- американска кредитна банка“ АД и **Банката**. Заличаването на ипотеката, вписана в полза на „Българо- американска кредитна банка“ АД ще бъде извършено в десет дневен срок от усвояването на кредита по договора за рефинансиращ кредит с „Райфайзенбанк“ ЕАД.

Кредитополучателят има право да погасява предсрочно Кредита – частично или напълно, след представяне на двудневно писмено предизвестие до Банката, в което посочва размера на предсрочно погасяваната сума.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да учреди в полза на Банката, като единствен ипотекарен кредитор на договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII /с идентификатор 56722.651.75 по кадастрална карта/, в квартал 60 по регулационен план на гр. Плевен, „Индустиална зона- Запад“с площ от 48 215 кв.м. , заедно с всички настоящи и бъдещи постройки и подобрения в него, като настоящите сгради са:

МОНОЛИТНА ТРИЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с площ от 344 /триста четиридесет и четири/ кв. м. ;

МАГАЗИН ЗА ХРАНИТЕЛНИ СТОКИ с площ от 32 (тридесет и два) кв.м.;

ГАРАЖ С ДВЕ КЛЕТКИ с площ от 14 (четирнадесет) кв.м.;

БЕНЗИНОСТАНЦИЯ с площ от 35 (тридесет и пет) кв.м.;

СГРАДА – ПРОХОДНА КУЛА с площ от 159 (сто петдесет и девет) кв.м.;

КПП с ТРАФОПОСТ с площ от 129 /сто и двадесет и девет/ кв.м.;

СЕРВИЗНО ХАЛЕ №1 /едно/ с площ от 1560 /хиляда петстотин и шестдесет/ кв.м.;

ХАЛЕ с търговско- складово ползване с площ от 1448 /хиляди четиристотин четиридесет и осем/ кв.м.;

ДИАГНОСТИЧЕН ПУНКТ с площ от 733 /седемстотин тридесет и три/ кв.м.;

ХАЛЕ С ПРИСТРОЙКА към търговско- складово хале с площ от 292 /двеста деветдесет и два/ кв.м.;

СЕРВИЗНО ХАЛЕ №3 /три/ с площ от 736 /седемстотин тридесет и шест/ кв.м.;

СКЛАД с площ 15 /петнадесет/ кв.м.;

СКЛАД с площ 25 (двадесет и пет) кв.м

Ипотеката е вписана на 30.05.2011 г

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да учреди в полза на Банката, като единствен заложен кредитор особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключени договори за наем за имотите по-горе, описани в Договор за залог на

вземания, който ще бъде надлежно сключен между Банката и Кредитополучателя и вписан по реда на Закона за особените залози.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да осигури учредяването от “Зет Пропъртис” АД, ЕИК 131448383 в полза на Банката, като единствен заложен кредитор на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключени договори за наем за имотите по чл. 7.1. по-горе, описани в Договор за залог на вземания, който ще бъде надлежно сключен между Банката и “Зет Пропъртис” АД, ЕИК 131448383 и вписан по реда на Закона за особените залози. За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да учреди в полза на Банката, като единствен заложен кредитор на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключен/и договор/и за наем за Офис сграда, с административен адрес: бул. Цар Борис III 283 описани в Договор за залог на вземания, който ще бъде надлежно сключен между Банката и Кредитополучателя и вписан по реда на Закона за особените залози.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да осигури учредяването от “Инфо консалтинг” ЕООД, ЕИК 131042596 в полза на Банката, като единствен заложен кредитор на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключен договор за наем за Бензиностанция, с административен адрес: гр. Пловдив, описани в Договор за залог на вземания, който ще бъде надлежно сключен между Банката и “Инфо консалтинг” ЕООД, ЕИК 131042596 и вписан по реда на Закона за особените залози.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да осигури учредяването от “Билдинг корпорейшън” ЕООД, ЕИК 175135109 в полза на Банката, като единствен заложен кредитор на особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключен договор за наем за Фитнес Център, с административен адрес: гр. София, кв. Младост 4 бл. 426А описани в Договор за залог на вземания, който ще бъде надлежно сключен между Банката и “Билдинг корпорейшън” ЕООД, ЕИК 175135109 и вписан по реда на Закона за особените залози.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да учреди в полза на Банката първи по ред особен залог върху всички свои настоящи и бъдещи вземания за наличностите по всички открити понастоящем сметки на негово име при Банката, както и при Обединена българска банка ЕАД- като банка – депозитар на Кредитополучателя както и по всички сметки, които ще бъдат открити на негово име при Банката и Обединена българска банка ЕАД за срока на действие на Договора.

Отношенията между Банката и Кредитополучателя ще се уредят с Договор за залог на вземания, който трябва да бъде сключен и вписан в ЦРОЗ преди отпускане на средства по настоящия Договор.

За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да осигури учредяването в полза на Банката на първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания съответно на “Инфо консалтинг” ЕООД, ЕИК 131042596, “Билдинг корпорейшън” ЕООД, ЕИК 175135109 и “Зет Пропъртис” АД, ЕИК 131448383 за наличностите по всички открити понастоящем сметки на тяхно име при Банката, както и по всички сметки, които ще бъдат открити на тяхно име при Банката за срока на действие на Договора.

Отношенията между Банката и всяко едно от дружествата: “Инфо консалтинг” ЕООД, ЕИК 131042596, “Билдинг корпорейшън” ЕООД, ЕИК 175135109 и “Зет Пропъртис” АД, ЕИК 131448383 ще се уредят с Договори за залог на вземания, които трябва да бъдат сключени и вписани в ЦРОЗ преди отпускане на средства по настоящия Договор.

7.9. За обезпечение на всички вземания на Банката по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да осигури сключването на договори за поръчителство между Банката, Кредитополучателя и всяко едно от следните лица: ПАСКАЛ СТАМАТОВ ДОЙЧЕВ, ЕГН 7809116288, СТАМАТ ПАСКАЛЕВ ДОЙЧЕВ, ЕГН 4909266265, Зет Пропъртис АД, ЕИК 131448383, Бояна Билдинг ЕООД, ЕИК 175428343, Фюжън Маркет ЕООД, ЕИК 200297219, Пи енд Пи Маунтин ЕООД, ЕИК 200454147, Инфо консалтинг ЕООД, ЕИК 131042596, Билдинг Корпорейшън ЕООД, ЕИК 175135109.

7.10. След вписването на Договорите за залог в ЦРОЗ по чл. 7.2 - чл. 7.8. включително от настоящия Договор и преди усвояването на суми по настоящия Договор, Кредитополучателят се задължава да представи на Банката Удостоверения, издадени от ЦРОЗ, по партидите на Кредитополучателя, “Инфо консалтинг” ЕООД, “Билдинг корпорейшън” ЕООД и “Зет Пропъртис” АД, които да посочват Банката като единствен заложен кредитор върху заложеното имущество.

#### **5.4 Основни тенденции**

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

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - [www.aeaf.minfin.bg](http://www.aeaf.minfin.bg);

Национално сдружение недвижими имоти - <http://nsni.bg/bg/estates.php>;

Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);

Портал за недвижими имоти - [www.imoti.net](http://www.imoti.net);

Българска Народна Банка – [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg);

и други цитирани по-долу в текста; (подробна информация за тенденциите на пазара на недвижими имоти вж. т. 12 от Регистрационния документ).

##### **5.4.1 Макроикономическа рамка**

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

През периода 2004-2008 г. българската икономика отбеляза силен ръст в рамките на 6% на годишна база, главно благодарение на значителни капиталови потоци от чужбина. Тези капиталови ресурси, насочени предимно към банковата система и недвижимите имоти, доведоха до повишено частно потребление и инвестиции от страна на стопанските субекти в страната. Дефицитът по текущата сметка се покачи, резултат от повишено търсене както на потребителски така и на инвестиционни стоки.

Икономическият бум доведе със себе си и повишено търсене на пазара на труда, което се транслира в покачване нивата на трудовите възнаграждения. Това, в комбинация с растящи цени на хранителните продукти и горивата, доведе до покачване нивото на инфлацията в страната.

В условия на световна финансова криза, инвеститорите занижиха рисковия си профил и значително съкратиха капиталовите си потоци към България през 2009 г. и страната ни навлезе в рецесия. По-ниските нива на преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) съвпаднаха и с рязко намаляване на приходите от износ, в резултат на по-слабо търсене от чуждестранните контрагенти. Българската икономика автоматично се регулира в насока свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване нивото на инфлация. През 2010 г. местното потребление остана все още под нивата си от 2009 г. като основните фактори за това са:

- ниво на безработицата, което се запази на високи нива;
- влошена покупателна способност на домакинствата;
- процеса на намаляване на задлъжнялостта на гражданите и стопанските субекти в страната;
- рестриктивната фискална политика, водена от правителството;
- ограниченото кредитиране от страна на банковата система.

След значителното свиване през 2009 г. и първата половина на 2010 г., икономиката на България започна своето бавно възстановяване през втората половина на 2010 г.

Правителството на Р България извърши ревизия на бюджета за 2010 г, като заложи бюджетен дефицит за годината от 3.9%, който е сред най-ниските в региона. Ниските нива на държавния дълг, както и наличието на солидни буфери в местната банкова система продължават да са гарант за стабилността както на валутния борд така и на банковата система в България.

Ако през 2010 г. основен двигател на растежа на българската икономика беше износът, то през 2011 г. може да се очаква други фактори да излязат на преден план, като европейските фондове, ръст на ПЧИ, както и съживяване на местното потребление. Усвояването на европейските фондове продължава да е недостатъчно и си остава със значителен потенциал за външен стимул на местната икономика в бъдеще.

Ръстът на българската икономика в средносрочен план се очаква да остане под нивата си от 6% от преди кризата, но предвид умерено оптимистичните прогнози за възстановяването на европейските икономики, България би следвало макар и бавно да излезе от икономическата криза.

#### **5.4.2 Пазар на недвижими имоти**

##### **Пазарът на недвижими имоти в България**

Българският пазар на недвижими имоти претърпя съществено развитие през последните години, като то бе особено динамично непосредствено преди приемането

на страната в Европейския Съюз през 2007 г. поради свързаните с членството очаквания за повишаване на търсенето и цените на имотите.

Възходящата тенденция при ценовите равнища и инвестиционната активност като цяло продължи до 2008 г., през втората половина на която ефектите от икономическата криза в световен мащаб станаха видими и в България.

Влиянието на кризата се усети посредством затегнатите мерки по отпускане на кредити и увеличение на лихвените проценти, които постепенно доведоха до липса на финансиране на проекти в областта на недвижимите имоти. Поради недостига на кредитен ресурс много от планираните инвестиции в сектора бяха забавени или отложени, а покачването на лихвените равнища затрудни предприемачите, чиито разходи нараснаха. От друга страна, отпадането на неконкурентните проекти даде възможност за подобряване качеството на пазара като цяло и спомогна да се предотврати свръхпредлагане в определени сегменти, които привличаха предприемачите с висока доходност и добри перспективи за развитие.

Към момента се наблюдава понижена активност в сектора. Индексът на строителната продукция, изчисляван от Националния Статистически Институт (НСИ) въз основа на сезонно изгладени данни, показва спад на строителната продукция през 2010 г. от 14% на годишна база. През второто тримесечие на 2010 г., отново по данни на НСИ, броят на издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради е по-малък с 21% на годишна база, а годишното понижение при броя на разрешителните за административни сгради е 27%. Значително е и понижението на цените, което варира за различните сегменти.

Очакванията на представителите на строителния бранш за развитието на сектора през 2011 г. към момента са песимистични. През първите три месеца на 2011 г. равнището на съставния показател бизнес климат в строителството, изчисляван от НСИ, се понижава спрямо последното тримесечие на 2010 г., като мениджърите на строителни фирми отбелязват, че очакват продължаване на низходящата тенденция в цените през следващите месеци, както и по-нататъшно съкращаване на персонала.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение, офис сгради, търговски площи, индустриални имоти и земеделски земи.

### ***Сгради с жилищно предназначение***

България е една от страните в Централна и Източна Европа с най-голям процент население, притежаващо собствено жилище - над 85 на сто. Поради този факт пазарът на недвижими имоти с жилищно предназначение е един от най-развитие и с най-голям дял в сектора. Търсенето и предлагането на жилища е обусловено и от високата степен на урбанизация на населението.

Жилищният пазар в България продължава да бъде свит. По данни на Elta Consult към момента има повече запитвания, отколкото през 2010 г., но за разлика от годините на бума - 2007-2008 г., купувачите вече са по-взискателни и процесът на сключване на сделки отнема повече време. В същото време проблемът с голямата наличност остава на дневен ред и предлагането значително надвишава търсенето.

Търсенето е фокусира по главно върху жилища с по-малка квадратура предвид тяхната по-ниска крайна цена. Интерес към имоти от по-висок клас все още има, но в по-малка степен. Икономическата криза оказва голямо влияние върху всички слоеве на обществото и потенциалните купувачи на луксозни имоти често отлагат тези покупки за по-сигурни времена. За разлика от преди три години купувачите трудно се решават на рисковни покупки на жилища без Акт 16, което в повечето случаи е и едно от изискванията на банките при кредитиране. Най-бързите продажби стават при нива под 50 000 евро за малко жилище и под 90 000 евро за тристайни нови апартаменти.

Данните на агенцията сочат, че средните цени на жилищните площи в България са намалели с около 1.5% през първото тримесечие на 2011 г. За София и по-големите регионални центрове като Пловдив, Варна, Бургас, Русе, Стара Загора и Плевен годишният спад в продажните цени надвишава 10%. Към първото тримесечие на 2011 г. средната цена на жилищата в центъра на София е 1200 евро/кв.м. при 1400 евро/кв.м. за същия период на предходната година, докато в широкия център понижението на цената е от 1300 евро/кв.м. на 1100 евро/кв.м. за едногодишния период. Като се има предвид обаче намалението от 21.4% в средните цени на жилищата в България през 2009 г., данните показват, че темпът на спад се забавя.

Най-окуражаващият фактор за пазара е подобрението в условията за получаване на ипотечни кредитите отпускани от банките, както и в техните размери. Докато преди година финансовите институции бяха много консервативни, сега са по-склонни да отпускат до 80%-90% от пазарната цена на обезпечението. През тази година банките станаха по-гъвкави и по отношение на разсрочване и рефинансиране на вече съществуващи кредити.

Предвид забавянето на спада в цените на жилищата в по-големите градове на страната и подобряването на условията за ипотечно кредитиране към средата на 2011 г., до края на годината може да се очаква стабилизирането на цените в големите градове да стане още по-ясно изразено и през следващите 1-2 години да се наблюдава плавен ръст в средните цени. Тази тенденция обаче няма да е повсеместна и проектите с добра архитектура, осигуряващи по-добро качество на живот, ще бъдат по-успешни.

### **Офис сгради**

Пазарът на офиси в столицата се характеризира с по-голямо предлагане от търсенето и нарастващ дял на незаетите площи. Около 150 000 кв.м. офисни площи са били завършени през третото и четвъртото тримесечие на 2010 г и така общото количество на клас А и Б офиси в София се е повишило до близо 1 400 000 кв.м. Няма съществена промяна при разпределението на площите по райони - 20.5% от цялата наличност са разположени в централната част на града, 35.9% по протежение на входно-изходните булеварди, а 43.6% са в периферните райони.

Към момента търсенето на офисни площи се обуславя предимно от желанието на фирмите за намаляване на оперативните разходи чрез релокация, а не от навлизането на нови потенциални наематели на пазара. Новопостроените сгради предлагат по-добри технически характеристики и конкурентни цени, но само това не е достатъчно за вземане решение за преместване от наемателите. Често фирмите използват тези

оферти да предоговорят наемите си на по-ниски нива, а собствениците са склонни на големи отстъпки, за да запазят поне част от приходите си.

През четвъртото тримесечие на 2010 г. средните нива за първокласни офис площи се понижават с 4.5% на тримесечна база до 12.50 евро/кв.м. на месец. Наемите в центъра на града остават най-високи - средните офертни нива за клас А офиси се движат между 12 и 16 евро/кв.м. на месец, докато в нецентралните райони наемите отбелязват по-голям спад от средния - над 6% спрямо третото тримесечие на 2010 г. и 20% в сравнение с четвъртото тримесечие на 2009 г., което се дължи на голямото количество нови площи на пазара през последната година. Офертните цени за наем на клас А офиси извън централните райони на столицата са в рамките на 8-12 евро/кв.м. на месец, но често има и доста по-ниски предложения, както и множество бонуси при наемане, което допълнително намалява нетната ефективна стойност на наемите. За клас Б офис площи офертните наеми варират от 6 до 9 евро/кв.м. на месец, като в централната градска част често стигат и по-високи нива.

Делът на незаетите площи, включващи и такива в последните фази на строеж които активно се маркетират, продължи да се увеличава през четвъртото тримесечие и достигна 27% от наличните модерни офис площи в София при 25% за третото тримесечие на годината.

По мнението на Elta Consult през следващите 6 месеца перспективите пред офисния пазар в София не са обещаващи. Агенцията за недвижими имоти очаква дисбалансът между търсене и предлагане да продължи да оказва натиск върху нивата на наемите и свободните площи да се увеличават. Все пак, до края на годината и в началото на следващата Elta Consult очаква да има известно оживление на инвестиционния пазар в страната, като обект на инвестиционен интерес ще бъдат първокласни имоти, отдадени под наем при над 90% заетост и с дългосрочни договори.

### **Търговски площи**

Пазарът на търговски площи през втората половина на 2010 г. беше динамичен. Инвеститорите в търговски центрове са притиснати от пониженото търсене и предлагат различни стимули, за да привлекат за наематели ограничения брой търговски вериги, които към момента имат желание да се разрастват в страната. Към момента са завършени 271 000 кв.м. търговски площи, изградени през последните четири години, а само за 2010 г. размерът на новите площи, които са излезли на пазара е около 450 000 кв.м. по данни на MBL Въпреки че броят на планираните проекти е значителен, сигурно е че само тези от тях, които имат осигурено финансиране и стабилни наематели, ще отворят врати.

Предлагането е най-голямо във Велико Търново - 270 кв.м. търговски площи на 1000 души, следвано от Варна, Бургас и Стара Загора. Това са и градовете, в които търговците търпят най-голямо разочарование от оборотите си, за разлика от София, където предлагането, което към момента е 71 кв.м. на 1000 души население, е едно от най-ниските. Средно за страната предлагането е 35 кв.м. търговски площи на 1000 души население.

Търсенето на модерни търговски площи остава ниско, тъй като повечето търговци разполагат с ограничени парични средства поради свиващите се обороти и

затрудненото дългово финансиране. Изглежда както инвеститорите в търговски площи, така и търговските вериги осъзнават ефектите от ограничената покупателна способност на населението извън София и липсата на силна средна класа.

Подобно на ситуацията в останалата част на Източна и Централна Европа, столицата София е най-богатият град сред областните центрове и привлича най-голям брой посетители. Като следствие от това, столичният град има капацитет да абсорбира най-голяма търговска площ. Това е и причината всички основни търговски вериги да се стремят да си осигурят магазини първо в София и едва след това да наемат площи в други големи градове. Столицата остава града, където търговците към момента се чувстват до известна степен сигурни и успяват да генерират постоянни приходи в момент на понижено потребление. По данни на някои търговци на облекла, оборотите в София са намалели с около 20% от началото на годината, а спадът за други градове достига до 50% на годишна база. В същото време свръхпредлагането в големите градове с изключение на столицата кара наемателите да бъдат предпазливи и да се стремят да избягват сключването на дългосрочни договори.

Наемните нива на търговски площи както в търгодсгате-щтровй.така и на тези, разположени на главни улици, бележат понижение. Данни на Forton International сочат, че наемните нива в търговските центрове през втората половина на 2010 г. са спадвали приблизително 25% на годишна база, а наемите на площи на търговските улици остават непроменени на шестмесечна база на нива около 55 евро/кв.м. на месец за София и 30-40 евро/кв.м. за другите големи градове.

### **Индустриални имоти**

През втората половина на 2010 г. предлагането на индустриални площи в София достигна 527 хил. кв. м. по данни на Forton International. Към момента общата площ на проектите за индустриални площи в строеж около София е 73 730 кв.м. Характерно е, че големите наематели на логистични и складови площи у нас предпочитат да изграждат собствени бази - 73% от излезлите през 2010 г. нови модерни площи са притежание на ползвателите им. Делът на незаетите индустриални площи към втората половина на 2010 г. нараства до 9.2% в сравнение с 8.5% за първото шестмесечие на 2010 г.

Големият обем предлагане на нови и модерни логистични площи и високите критерии на наемателите поставят собствениците на по-остарелите индустриални имоти под натиск. Те се принуждават да предприемат мерки за обновяване и модернизация на собствеността си, за да я направят конкурентна в настоящите пазарни условия. В този сегмент това е възможно с минимални инвестиции, за разлика от пазара на офис и търговски площи, където имиджът и нивото на оборудване са основополагащи. Наемателите на складове могат и правят компромис с възрастта на складовете, ако те покриват критериите им за функционалност.

За да минимализират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели. Сред двигателите на търсенето в сегмента остават секторът на бързооборотните потребителски стоки, фармацевтичния компани и преработвателния сектор. Наемните нива през четвъртото тримесечие според данните на Forton International



остават непроменени спрямо предходното и се движат около 4 евро/кв. м. Сервизната такса продължава да бъде между 0.5 и 1 евро на кв. м. Средният период, за който се сключват договори за логистични площи в момента е между 3 и 5 години, с 3 месеца гратисен период.

### **Земеделски земи**

Общият земеделски фонд на страната възлиза на около 32.5 млн. дка, от които една четвърт не се обработват. Въпреки процеса на комасация на земеделските земи през последните години, все още преобладава делът на "разпокъсаните" земеделски ниви, собственост на отделни физически лица, кооперации и др., наследство от реституцията. Пазарът се движи основно от специализирани дружества, които изкупуват парцели с цел окрупняване и продажба на парцелите с печалба в бъдеще. Интерес за инвеститорите представляват както земеделски земи в близост до райони в регулация или до по-големи магистрални пътища със значителен трафик, което позволява смяна на статута на земеделската земя и построяване на търговски обекти, така и парцели от високи категории, подходящи за развиване на земеделие.

Средната площ на парцелите в България е малък - 3.5 дка. Окрупняването на парцелите, или т.нар. комасация, улеснява обработването на площите и повишава рентабилността на стопанската дейност. Поради това цената на един комасиран парцел с големина от порядъка на 500 до 1000 дка може да бъде до четири пъти по-висока цена от средната към момента.

Цените на земеделските земи са все още многократно по-ниски от средните за Европейския Съюз. По данни на Асоциацията на собствениците на земеделска земя, средната цена на земеделските площи в страната към момента се запазва на нивата от 2009 г. и се движи между 220 и 320 лв. на декар, като цените традиционно са най-високи в района на Добруджа. Асоциацията прогнозира, че през 2011 г. в районите, където има силно развити арендни отношения, има възможност цената на земята леко да се покачи, но това е валидно най-вече за онези имоти, които са с голяма площ и са добре управлявани. Малките имоти са извън фокуса на инвеститорите и се предлагат на ниски цени.

Заедно с ниската цена на парцелите, един от факторите, които благоприятстват развитието на този сегмент, са субсидиите за земеделие, изплащани от ЕС и кофинансирани от държавата. Размерът на субсидиите за българските фермери е все още по-малък от този, който получават земеделските стопани в останалите държави членки на ЕС, но той ще се увеличава в бъдеще. Субсидията за декар земеделска земя по Кампания 2010 нараства с 18% в сравнение с предходната стопанска година и достига 28 лв. на декар. По-високите субсидии увеличават стимулите за фермерите да обработват и арендуват земя, тъй като при ниската ефективност на аграрния сектор в България приходите под формата на субсидии гарантират в известна степен, че дейността им няма да е губеща.

Пазарът на земеделска земя пострада по-слабо от кризата и поради цитираните вече фактори може да се очаква, че ще се възстанови сравнително бързо при облекчаване на условията за финансиране на основните играчи на пазара.



## 6. Основна информация за Съвета на директорите. Служители

### **Стамат Паскалев Дойчев – Председател на съвета на директорите**

Стамат Паскалев Дойчев е магистър по „Право“ СУ „Климент Охридски“, 1974 г. В периода 1977 – 1981 е работил в „Транспред“ като юрисконсулт, отговарящ по работа по спедиционни договори и договори за капитално строителство. От 1984 до 1987 е заемал длъжността главен юрисконсулт в МНО, Заводи въоръжение, а в периода 1987 – 1994 главен юрисконсулт, завеждащ правен отдел в „Интерхотели“ — отговорен за състоянието на правоотношенията на предприятието, договори с туроператори, договори за строителство и стопанисване на материални бази и др. От 1997 г. е член на Софийската адвокатска колегия.

### **Андон Николаев Атанасов – Изпълнителен директор**

Андон Николаев Атанасов е завършил висшето си образование в СУ „Климент Охридски“, от където има, магистърска степен по „Политология“, 2004 г. В периода 1997 г. до 2000 г. е работил като главен брокер в „Ирма енд Ко“ ЕООД. Дружеството е основано през 1996 г. и работи за представители на Дипломатическия корпус, обслужва MICROSOFT България, SKODA – Чехия, GLOBUL България, клиенти по международната програма ФАР; както и други крупни консорциуми. Като брокер в дружеството Андон Атанасов е отговарял за проучването на пазара на недвижими имоти и сключването на договори с клиенти на „Ирма енд Ко“ ЕООД. През периода ноември 2005 г. до юни 2006 г. работил за XTRA Group LLC, Дубай, ОАЕ и е участвал, като посредник в над 30 продажби на обща стойност 1 100 000 евро.

### **Владислав Людмилов Георгиев – зам.-председател на Съвета на директорите и независим член**

Владислав Людмилов Георгиев е завършил висшето си образование в Университет за национално и световно стопанство, от където има магистърска степен по „Счетоводство и контрол“. В периода 1998 – 1999 г. Владислав Георгиев работи като счетоводител във „Финкомекс Одити“ АД като счетоводител. В периода от 2000 г. от 2002 г. е отговорен счетоводител в „Хранинвест – ХМК“ АД – производствена база Момчилград. От 2002 г. до април 2008 г. Владислав Георгиев е главен счетоводител в „Наталия“ АД – Стара Загора. От 2008 г. – до днес последният е счетоводител в „Зет Пропъртис“ АД.

### **Павел Сребринов Хаджийски – Директор за връзка с инвеститорите**

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Закона за публично предлагане на ценни книжа „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ по силата на решение на съвета на директорите от 10.01.2011 г. е сключило трудов договор с директора за връзки с инвеститорите г-н Павел Сребринов Хаджийски.

## **7. Акционери със значително участие и сделки със свързани лица**

### **7.1 Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството**

Към момента на изготвяне на този Проспект следните лица притежават повече от 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството:

Паскал Стаматов Дойчев притежава пряко 98 % от капитала на Дружеството и упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК.

Стамат Паскалев Дойчев притежава непряко, чрез сина си, 98 % от капитала на Дружеството и упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК

Паскал Стаматов Дойчев упражнява контрол върху „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13, б. „а“ от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **7.2 Сделки със свързани лица**

На 30.01.2009 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за наем на недвижим имот с „Болкър Асет Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 175137850, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ No. 132. вх. А, което се явява свързано лице по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24. По силата на този договор „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ предостави под наем на „Болкър Асет Мениджмънт“ ЕООД следния недвижим имот: 1634 кв.м. открита площ и 377 кв.м. закрыта площ, втори етаж от монолитна триетажна административна сграда, находящи се в гр. Плевен, УПИ II, кв. 604 за срок от две години за наемната цена за целия период в размер на 220 000 лева бз включен ДДС.

На 30.03.2009 г. емитентът сключи договор за наем на недвижим имот с „Зет Пропъртис“ АД, ЕИК 131448383, което се явява свързано лице по смисъла на Международен счетоводен стандарт 24. По силата на този договор „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ предостави под наем на „Зет Пропъртис“ АД 3 250 кв.м. открита площ и 37 кв. м. закрыта площ, находящи се в гр. Плевен, УПИ VII, кв. 604, за срок от една година за годишна наемна цена в размер на 195 000 лева без включен ДДС. Сделката представлява 37 процента от оборота на емитента

Към датата на изготвяне на този документ „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало други сделки между свързани лица, изразяващи се в прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е отпуснало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

## 8. Финансова информация

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано на 23 октомври 2007 г. Финансовият отчет на дружеството към 31.12.2010 г. е приложен към Регистрационния документ (одитиран).

## 9. Информация за предлаганите акции

Подробна информация за акциите предмет на това публично предлагане се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа, т. 5.

<i>Брой и клас предлагани акции .....</i>	1 000 000 (един милион) обикновени поименни безналични акции с право на глас;
<i>Номинална /емисионна стойност ...</i>	емисионната стойност на предлаганите акции съвпада с номиналната им стойност, а именно – 1 (един) лев за всяка една акция;
<i>Права по предлаганите акции .....</i>	Всяка една обикновена поименна акция на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ дава на своя притежател право да участва в разпределението на печалбата (право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията), право на един глас в общото събрание на акционерите, право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акцията, както и право да участва в увеличението на капитала, право на информация и други права. Подробна информация за правата по акциите, вкл. за колективните права на акционерите, се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа.

## 10. Информация за публичното предлагане

Подробна информация за това публично предлагане се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа, т. 6.

*Условия на подписката* ..... Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно „право“. „Правото“ е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.

Всички лица, които желаят да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството, следва първо да закупят съответния брой права на борсата чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Едно лице може да запише най-малко 1 (една) акция по емисионната стойност от 1 (един) лев. Няма ограничения в максималния брой акции от увеличението на капитала, които могат да бъдат придобити от едно лице.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции по набирателната сметка на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, открита в „Обединена Българска Банка“ АД до изтичане на крайния срок за записване на акциите (*виж по-долу*).

*Срок на подписката* ..... Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седмия) ден от дата на обнародването в „Държавен вестник“ и публикуването във вестник „Дневник“ на съобщението за публичното предлагане на акциите – която от двете дати настъпи по-късно.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено по-горе. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на

<p>план за разпределяне на ценните... книжа</p>	<p>борсата е два работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение.</p> <p>Предлаганите акции могат да бъдат записвани от началната дата за търговията с права – вж. по-горе.</p> <p>Всички инвеститори имат равни права да участват в увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ като закупят права и ги упражнят чрез записването на акции по емисионната им стойност от 1 лев за всяка една акция.</p> <p>По закон, досегашните акционери на Дружеството имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала. Не се предвиждат други условия или основания за привилегировано предлагане на акциите от настоящата емисия на определени групи инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите, служители или дъщерни дружества на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ.</p>
<p>борсова търговия.....</p>	<p>След приключване на първичното публично предлагане акциите на Дружеството ще бъдат регистрирани за търговия на неофициален пазар на БФБ. От този момент, вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник.</p>
<p>Разходи по публичното предлагане</p>	<p>В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с увеличението на капитала и публичното предлагане на акциите от това увеличение.</p>

**Таблица 6. Разходи по публичното предлагане.**

	<u>в лева</u>
1. Потвърждаване на проспект	<u>1400</u>
2. Обнародване на съобщението за публичното предлагане в Държавен вестник (прогноза)	90
3. Публикуване на съобщението за публичното предлагане (прогноза)	240
4. Възнаграждение на „Елемонтис” ЕООД	3 000
4. Възнаграждение на инвестиционния посредник	1 000

5. Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	42
6. Депозиране на правата в Централен депозитар	760
7. Депозиране на акциите в Централен депозитар	760
8. Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	50
9. Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	<u>600</u>
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>7942</b>

Разводняване на стойността на акциите. Размерът на участието на акционерите в капитала на Дружеството (балансовата стойност на акциите, съответно печалбата от тях) може да намалее в резултат на бъдещо увеличаване на капитала на същото, като броят на издадените акции се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на Дружеството (при конвертиране на облигации в акции, както и при емитиране на акции с по-ниска емисионна стойност от балансовата стойност на акциите). Дружеството не предвижда към настоящия момент издаването на конвертируеми облигации.

В резултат на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството не се очаква разводняване на капитала (стойността на акцията), тъй като не е налице конвертиране в акции на издадени облигации или варианти, както и не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

#### 11. Очаквана дата на емисията ценни книжа:

Вземане на решение от Съвета на директорите на дружеството за увеличаване на капитала	на 07.04.2011 г.
Внасяне на проспекта за потвърждаване от Комисия за финансов надзор	На 14.04.2011 г.
Внасяне на коригиран проспект за потвърждаване от Комисия за финансов надзор	На или около 13.05.2011 г.
Внасяне на коригиран проспект за потвърждаване от Комисия за финансов надзор	На или около 30.05.2011 г.
Внасяне на допълнение на пропект по смисъла на чл. 85, ал. 1 от ЗППЦК	На или около 3.06.2011 г.
Внасяне на коригиран проспект за потвърждаване от Комисия за финансов надзор	На или около 15.06.2011 г.
Потвърждаване на проспекта от Комисия за финансов надзор	На или около 21.06.2011 г.
Очаквана дата на обнародване на	на или около 12.07.2011 г.



съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:

Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:

на или около 19.07.2011 г.

Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:

на или около 03.08.2011 г.

Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:

на или около 18.08.2011 г.

Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:

на или около 23.08.2011 г.

Очаквана дата на регистриране на емисията

акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в

на или около 01.09.2011 г.

„Централен депозитар” АД:

Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на

„Българска фондова борса – София” АД:

на или около 17.09.2011 г.

## 12. Допълнителна информация

### 12.1 Данни за акционерния капитал на „Флоримонт Пропъртис” АД СИЦ

Посочените по-долу данни се отнасят за първите две емисии акции на Дружеството и са актуални към дата на настоящия Проспект.

Акционерен (основен) капитал .....	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева;
Номинална стойност на 1 акция.....	1 (един) лев;
Брой емитирани акции .....	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени акции

Всички акции, емитирани от Дружеството са изцяло изплатени с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Към датата на този Проспект, акциите са приети за борсова търговия.

### 12.2 Информация за Устава на „Флоримонт Пропъртис” АД СИЦ

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е учредено на 30 октомври 2007 г. и вписано в Регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с Решение № 1/23.11.2007 г. по ф.д. № 18177/2007 г. Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) обикновени поименни акции с право на глас. На Учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, избран е Съвет на директорите и е прието решението за първоначалното увеличаване на капитала с издаването на 150 000 нови акции.

Предметът на дейност на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ съгласно чл. 5 от устава на Дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Дружеството може да издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. След реализирането на първоначалното увеличаване на капитала Дружеството може да издава и привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на Дружеството с обикновено мнозинство. Първият Съвет на директорите е с мандат от 3 години, а следващите могат да бъдат избирани с мандат до 5 години. Преди изтичането на мандата им директорите могат да бъдат освободени по решение на Общото събрание, взето с мнозинство от 2/3 от представените акции.

Решението за увеличаване на капитала, както и за издаването на облигации, конвертируеми в акции на Дружеството се взема от Общото събрание на Дружеството с мнозинство от 2/3 от представените акции. Уставът на Дружеството е овластил Съвета на директорите да увеличи капитала на Дружеството в срок до 5 години от учредяването му до достигане на размер от 20 (двадесет) милиона лева, както и да издава облигации в същия размер.

Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание, при обявяване в несъстоятелност, при отнемане на лиценза за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел от Комисията за финансов надзор, както и в други случаи, предвидени в закона.

### **12.3 Източници на допълнителна информация**

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация включена или посочена в този документ и допълнителна

информация за „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента: адрес: град София, бул. „България“ № 132, вх А; телефон: 0700 12266; факс: (+359 2) 854 85 90; лице за контакт: Андон Атанасови Павел Хаджийски
- офиса на ИП „Статус Инвест“ АД: адрес: град София, бул. „Цариградско шосе“ № 9; телефон: (+359 2) 946 17 40; факс: (+359 2) 946 15 73; лице за контакт: Мария Сивкова.

**Изготвили това Резюме :**

Долуподписаните лица, с подписа си декларират, че Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

---

**АНДОН АТАНАСОВ**

**ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

---

**СТАМАТ ДОЙЧЕВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

---

**ВЛАДИСЛАВ ГЕОРГИЕВ**

**НЕЗАВИСИМ ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

---

**ВЛАДИМИР СТОИЛОВ**

**УПРАВИТЕЛ НА „ЕЛЕМОНТИС” ЕООД**

---

**ПАВЕЛ ХАДЖИЙСКИ**

**ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**