

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

450 000 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ АКЦИИ  
С П РА В О Н А Г Л А С

ДАТА: 20 октомври 2012 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № 219- Е от 28.03.2013 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 Документа информация.**

Членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ - Стамат Паскалев Дойчев, Владислав Людмилов Георгиев и Андон Николаев Атанасов – за целия проспект и Павел Сребринов Хаджийски - директор за връзки с инвеститорите на Дружеството – за юридическата част, конкретизирана в т.1 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.

Проспектът за публично предлагане на акции на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме. Инвеститорите могат да получат Проспекта на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

- офиса на емитента: адрес: град София, бул. „България“ № 132. вх. А; телефон: (+359 2) 0700 12266; лице за контакт: 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.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа горепосочените документи могат да бъдат получени от банката-депозитар „Юробанк И Еф Джи“ АД, участваща в първичното публично предлагане. Същите могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

**“Флоримонт пропъртис” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на Дружеството, са подробно представени в т. 3 от Регистрационния документ.**

## Съдържание на Регистрационния документ:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	7
2. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	11
2.1 Сравнителни данни от отчета за същия период от предходната година	12
<i>Видно от гореописаните данни, приходите от наеми са намалели от 410 на 373 хиляди лева, докато нетната печалба е нараснала от 72 хил.лева към 30.09.2011 г. на 221 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение бележи и стойността на инвестиционните имоти, нараснала съответно от 3922 хил.лв към 30.09.2011 г. на 4188 хил.лева към 30.09.2012 г. Стойността на нетните активи също бележи значителен ръст, като от 241 хил.лева към 30.09.2011 г. се е увеличила съответно до 788 хил.лева към 30.09.2012 г. Акционерният капитал е увеличен със 100 хил.лева, като към 30.09.2012 г. е в размер на 750 000 лева.</i>	
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	13
3.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	14
3.2. Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	20
3.3. Системни рискове	22
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	27
4.1. История и развитие на Дружеството	27
4.2. Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството	28
4.3. Инвестиции	28
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	38
5.1. Основни дейности	38
5.2. Описание на главните пазари, в които се конкурира емитента	41
<i>Към 31.12.2009 г. приходите от предоставени наеми са в размер на 259 хил.лева, като бележат тенденция на покачване през следващите две години, съответно 698 хил.лева към 31.12.2010 г. и 540 хил.лева към 31.12.2011 г. Приходите от наеми към 30.09.2012 г. са в размер на 373 хил.лева. Ръст бележат и приходите от продажба на инвестиционни имоти, които са съответно 20 хил.лева към 31.12.2009 г., достигат до 736 хил.лева към 31.12.2010 г., и до 488 хил.лева към 31.12.2011 г. Към 30.09.2012 г. все още няма отчетени приходи от продажба на инвестиционни имоти. Финансовите приходи са съответно 331 хил.лева към 31.12.2009 г. и 112 хил.лева към 31.12.2011 г.</i>	
5.3. Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	42
5.4. Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	43
5.5. Основания за изявленията, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	43
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	44
7. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	44
7.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.	44
7.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.	48
8. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	48

8.1. Финансово състояние	48
8.2. Резултати от дейността	56
9. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	56
9.1. Информация за капиталовите ресурси на Дружеството (както краткосрочни, така и дългосрочни)	56
9.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента	67
9.3. Източници на финансиране	70
9.4. Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента	70
9.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 4.3 и 7.1.	71
10. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	71
11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	71
11.1. Макроикономическа рамка	72
11.2. Пазарът на недвижими имоти в България	73
12. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	79
13. УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	79
13.1. Информация относно членовете на управителните органи и учредителите на Емитента	79
13.1.1. Съвет на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ:	79
13.1.2. Учредители на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ	83
13.1.3. Висши ръководители на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ	85
13.1.4. Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.	85
13.1.5. Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ	85
13.1.6. Декларации на членовете на Съвета на директорите „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ 87	
13.2. Информация относно участията на членовете на съвета на директорите в административните, управителните и надзорните органи на дружества или съдружници в такива през последните пет години, включително данни за прекратени участия	89
13.3. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	92
14. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	92
15. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	93
15.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.	93
15.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	94
15.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.	94
15.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.	94
16. ЗАЕТИ ЛИЦА	94
16.1. Брой на заети лица	94
16.2. Акционерни участия и стокови опции	95
16.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента	95
17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	95
17.1. Информация за лицата, които пряко или косвено контролират емитента	95
17.1.1. Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:	96

17.1.2.	Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:	96
17.1.3.	Информация за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК	97
17.2.	Информация за различни права на глас на главните акционери на емитента	97
17.3.	Информация за това дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого, естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.	98
17.4.	Информация за договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента.	98
18.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	98
19.	Информация за придобитите имоти	101
20.	ДЕПОЗИТАР	115
20.1.	Основни данни	115
20.2.	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност	116
20.3.	Съществените условия на договора с Банката депозитар	116
20.4.	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	118
21.	ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	119
21.1.	Обща информация за обслужващото дружество	119
21.2.	Професионален опит на обслужващото дружество	119
21.3.	Съществени условия по договорите с обслужващото дружество	122
21.4.	Условия за прекратяване на договора с обслужващото дружество	123
21.5.	Замяна на обслужващото дружество	124
22.	ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ	124
22.1.	арх. СНЕЖАНКА ГЕОРГИЕВА КАНУ:	125
22.2.	ВЕСЕЛИН МИТКОВ РАЗБОЙНИКОВ:	125
22.3.	инж. ЦВЕТА ГЕОРГИЕВ ГАНЧЕВА - ВЕЛКОВА:	125
22.4.	Илинка Митева:	125
22.5.	Гергана Иванчева:	126
23.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	126
23.1.	Историческа финансова информация	126
23.2.	Проформа финансова информация	126
23.3.	Одитирана историческа финансова информация	126
23.4.	Междинна и друга финансова информация	127
23.5.	Политика по отношение на дивидентите	127
23.6.	Правни (съдебни) и арбитражни производства	127
23.7.	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	129
23.8.	Допълнителна информация за разходите на дружеството	129
24.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	134
24.1.	Акционерен капитал	134
24.2.	Учредителен договор и устав	136
24.2.1.	Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава	136
24.2.2.	Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи	136
24.2.3.	Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции	137

24.2.4.	Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон.	138
24.2.5.	Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.	139
24.2.6.	Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.	139
24.2.7.	Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.	140
24.2.8.	Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.	141
24.2.9.	Основания за прекратяване на дружеството	142
25.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	142
26.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	143
27.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	143
28.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	143

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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.

Павел Сребринов Хаджийски – директор за връзки с инвеститорите на Дружеството отговаря солидарно с посочените лица за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ съдържащи се в следните негови части:

- раздел „Отговорни лица за изготвянето на регистрационния документ“;
- раздел „Законово определени одитори“;
- раздел „Информация за емитента“;
- раздел „История и развитие на Дружеството“;
- раздел „Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на дружеството“;
- раздел „Управителни и надзорни органи и висше ръководство“;
- раздел „Информация относно членовете на управителните органи и учредителите на Емитента“;
- раздел „Съвет на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ“;
- раздел „Учредители на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ“;
- раздел „Висши ръководители на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ“;
- раздел „Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица“;
- раздел „Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ“;
- раздел „Декларации на членовете на Съвета на директорите „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ“;
- раздел „Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента“;
- раздел „Възнаграждение и компенсации“;
- раздел „Практики на ръководните органи“;
- раздел „Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност“;

- раздел „Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта“;
- раздел „Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията“;
- раздел „Спазване на режима/режимите за корпоративно управление“;
- раздел „Заети лица“;
- раздел „Брой на заети лица“;
- раздел „Акционерни участия и стокови опции“;
- раздел „Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента“;
- раздел „Мажоритарни акционери“;
- раздел „Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол“;
- раздел „Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са“;
- раздел „Информация за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК“;
- раздел „Информация за различни права на глас на главните акционери на емитента“;
- раздел „Транзакции между свързани лица“;
- раздел „Банка депозитар“;
- раздел „Основни данни“;
- раздел „Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност“;
- раздел „Съществените условия на договора с Банката депозитар“;
- раздел „Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията“;
- раздел „Обслужващи дружества“;
- раздел „Обща информация за обслужващото дружество“;
- раздел „Професионален опит на обслужващото дружество“;
- раздел „Съществени условия по договорите с обслужващото дружество“;
- раздел „Условия за прекратяване на договора с обслужващото дружество“;
- раздел „Замяна на обслужващото дружество“;



- раздел „Правни (съдебни) и арбитражни производства“;
- раздел „Допълнителна информация“;
- раздел „Акционерен капитал“;
- раздел „Учредителен договор и устав“;
- раздел „Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава“;
- раздел „Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи“;
- раздел „Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции“;
- раздел „Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон“
- раздел „Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане“;
- раздел „Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента“;
- раздел „Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена“;
- раздел „Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон“;
- раздел „Основания за прекратяване на дружеството“;
- раздел „Значителни договори“;
- раздел „Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес“;
- раздел „Позаквани документи“;
- раздел „Информация за участията“;

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.

С полагането на подписите си на този документ, 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, декларират, че са положили необходимата грижа за съответствието на проспекта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ със закона и са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в него, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Павел Сребринов Хаджийски – директор за връзки с инвеститорите на дружеството декларира, че е положил необходимата грижа за съответствието на частта от проспекта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, посочена в т.1 от този документ, със закона и е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в него, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

#### ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На годишното общо събрание на дружеството, проведено на 16 юли 2012 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2011 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

Иван Георгиев Митев е одитор на емитента, който проверява и заверява годишните счетоводни отчети на Дружеството от неговото създаване.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

## 2. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговият одитиран годишен финансов отчети към 31.12.2011 г. и междинен отчет към 30.09.2012 г., приложен към настоящия проспект, както и на информация от одитираните годишни финансови отчети към 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г.

*Систематизирана финансова информация (в хиляди лева).*

(хил.лв.)	30.09.2012 г.	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
Нетни приходи, в т.ч.:				
от наеми	373	540	698	259
от продажба на стоки		0	0	319
от продажба на инв. имоти		488	736	20
Финансови приходи		112	0	331
Печалба/(загуба) от основна дейност	221	670	1 194	215
Нетна печалба/(загуба) от дейността	221	298	733	(1 085)
Нетна печалба/(загуба) на една акция	0,29	0,40	1,13	(1,67)
Сума на активите	4384	4286	4 396	3 330
Инвестиционни имоти	4188	4083	3 892	2 477
Нетни активи	788	567	169	-564
Акционерен капитал	750	750	650	650
Брой акции	750 000	750 000	650 000	650 000
<b>Дивидент на акция</b>	-	-	-	-

Към 31.12.2009 г. приходите от предоставени наеми са в размер на 259 хил.лева, като бележат тенденция на покачване през следващите две години, съответно 698 хил.лева към 31.12.2010 г. и 540 хил.лева към 31.12.2011 г. Приходите от наеми към 30.09.2012 г. са в размер на 373 хил.лева. Ръст бележат и приходите от продажба на инвестиционни имоти, които са съответно 20 хил.лева към 31.12.2009 г., достигат до 736 хил.лева към 31.12.2010 г., и до 488 хил.лева към 31.12.2011 г. Към 30.09.2012 г. все още няма отчетени приходи от продажба на инвестиционни имоти. Финансовите приходи са съответно 331 хил.лева към 31.12.2009 г. и 112 хил.лева към 31.12.2011 г. Нетният резултат от основна дейност е печалба, съответно 215 хил.лева към 31.12.2009 г., 1 194 хил.лева към 31.12.2010 г., 670 хил.лева към 31.12.2011 г. и 221

хил.лева към 30.09.2012 г. Нетният резултат от дейността е загуба в размер на 1 085 хил.лева за 2009 г., породен от обезценка на активи, печалба в размер на 733 хил.лева към 31.12.2010 г., печалба в размер на 298 хил.лева към 31.12.2011 г. и 221 хил.лева към 30.09.2012 г. Нетният резултат на една акция /печалба или загуба/ е: загуба в размер на 1.67 лева за 2009 г., печалба в размер на 1.13 лева за 2010 г., 0.40 лева за 2011 г. и 0.29 лева към 30.09.2012 г. Инвестиционните имоти бележат траен прогрес, като от 2 477 хил.лева към 31.12.2009 г, са се увеличили съответно на 3 892 хил.лева към 31.12.21010 г., 4 083 хил.лева към 31.12.2011 г. и достигат до 4 188 хил.лева към 30.09.2012 г. Акционерният капитал достига от 650 хил.лева към 31.12.2009 г. до 750 хил.лева към 30.09.2012 г.

## 2.1 Сравнителни данни от отчета за същия период от предходната година

(хил.лв.)	30.09.2012 г.	30.09.2011 г.
Нетни приходи, в т.ч.:		
от наеми	373	410
от продажба на стоки		
от продажба на инв. имоти и неустойки /206 + 153/		359
Финансови приходи		
Печалба/(загуба) от основна дейност	221	72
Нетна печалба/(загуба) от дейността	221	72
Нетна печалба/(загуба) на една акция	0.29	
Сума на активите	4384	4126
Инвестиционни имоти	4188	3922
Нетни активи	788	241
Акционерен капитал	750	650
Брой акции	750 000	650 000
<b>Дивидент на акция</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Видно от гореописаните данни, приходите от наеми са намалели от 410 на 373 хиляди лева, докато нетната печалба е нараснала от 72 хил.лева към 30.09.2011 г. на 221 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение бележи и стойността на инвестиционните имоти, нараснала съответно от 3922 хил.лв към 30.09.2011 г. на 4188 хил.лева към 30.09.2012 г. Стойността на нетните активи също бележи значителен ръст, като от 241 хил.лева към 30.09.2011 г. се е увеличила съответно до 788 хил.лева към 30.09.2012 г. Акционерният капитал е увеличен със 100 хил.лева, като към 30.09.2012 г. е в размер на 750 000 лева.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*Инвестирането в акциите, издадени от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции.*

*Използваните в Проспекта думи „очаква“, „вярва“, „възнамерява“ и други смислово подобни, указват изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите инвестиционни и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност.*

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

*Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. В текущата си дейност, Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите на този Регистрационен документ.*

*Дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е контролирана от Комисията за финансов надзор.*

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

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително секторни рискове, както и рискове специфични за Дружеството.

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

**Общи секторни рискове.** Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (зеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, лизинг, аренда или управление, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите или страните по договор за управление, аренда или лизинг на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

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

**Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени.** Основната част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки,

поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.* Дружеството реализира приходи от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме плавно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

*Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване.* Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем/предоставяне за ползване спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

*Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството.* Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството.

Дружеството се стреми да намали тези разходи, посредством въвеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

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

*Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти.* Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т.ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.

В резултат на настоящата ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна, която започна в края на 2008 г. През изминалите 2009 и 2010 г., 2011 тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни – инвеститори и купувачи. Пазарните цени на недвижимите имоти отчетоха сериозен спад, като последица от глобалната финансова криза. През 2013 г. не се очаква сериозно завишаване на цените на недвижими имоти.

*Рискове от забава при придобиването на имоти.* Дружеството инвестира в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата



възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

**Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.** Поради относително ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти възможностите на Дружеството да актуализира инвестиционния си портфейл в зависимост от промяната на пазарните условия са силно ограничени. Дружеството не може да гарантира, че бързо и своевременно ще може да се освободи от дадена инвестиция, когато същата се окаже неуспешна или недостатъчно доходоносна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде или отдаде под наем, съответно да сключи договори за лизинг, аренда или управление на притежаваните от него недвижими имоти или че реализираните приходи ще надвишават цената за придобиване и развиване на недвижимите имоти. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на дружеството е да се закупуват на недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и сключване на договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия.

**Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда.** Приходите на Дружеството са зависими от ползвателите (в случаите на отдаване на имот за управление) и наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Следователно, Дружеството е зависимо от финансовата стабилност на контрагентите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, отразявайки се негативно върху неговата рентабилност. Преди сключването на договори с по-големи наематели, се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично се осъвременява за съществуващите големи наематели.

**Рискове, свързани с платежеспособността на наемателите.** Дружеството е зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които притежава. Приходите от наем представляват съществена част от приходите на Дружеството, следователно, Дружеството е зависимо от платежеспособността на наемателите. Ако те са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите.

Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по своите разходи. В такъв случай Дружеството ще е принудено да сключи договор с нови наематели, което ще отнеме време, или да продаде имота, най-вероятно по цена по-ниска от пазарната, което ще се отрази негативно върху неговата рентабилност.

С цел минимизиране на разглеждания риск, преди сключване на договори с по-големи наематели, Дружеството извършва анализ на тяхното финансово състояние и платежеспособност, като тези анализи периодично се актуализират.

**Рискове при свободни имоти и необходимост от преустройство.** Възможно е да са налице периоди от време, в които за част или за всички закупени от Дружеството недвижими имоти няма да има наематели. По този начин Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е свободен. Възможно е част от собствеността да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. За преодоляването на тези рискове преди осъществяването на всяка инвестиция от Дружеството конкретният имот се подлага на внимателен анализ и се оценяват очакваните парични потоци от него. Дружеството инвестира приоритетно в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да изискват значителни преустройства, както и в имоти с гарантиращо висока степен на заетост.

**Рискове, свързани с ниска заетост на инвестиционните имоти.** Дружеството е подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление, така и от общата конюнктура в страната.

**Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти.** Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността

на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

***Риск от непокрита от застраховки загуби.*** Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти.

***Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.*** Дружеството финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

***Рискове, свързани с повишаването на лихвените проценти по заемите.*** Тези рискове влияят върху дейността на дружеството в два аспекта. От една страна повишаването на лихвените проценти по заемите, ще има ограничаващ ефект върху инвестиционната активност, в т.ч. и върху инвестициите в недвижими имоти. Това съответно би имало неблагоприятен ефект върху цените на недвижимите имоти и върху наемните нива. От друга страна, рисковете свързани с повишаване на лихвените проценти имат и пряко неблагоприятно въздействие върху дружеството, поради привлеченото финансиране под формата на банкови заеми, които дружеството използва. Увеличаване на лихвените нива по заемите, би довело до увеличаване на разходите на лихви по заеми на дружеството и съответно би имало неблагоприятен ефект върху цялостното финансово състояние на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ.

***Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда.*** Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение

да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

### 3.2. Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

**Оперативен риск.** Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката – депозитар и управителния орган на дружеството.

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на външни лица – обслужващи дружества. Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

С цел да ограничи възможните загуби „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващи дружества и банка – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е избрало „Биад – С“ ООД и „Камен Кменов“ ЕООД за обслужващи дружества. Обслужващите дружества подлежат на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и чл. 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е възложило на „Юробанк И Еф Джи“ АД да изпълнява функцията на банка - депозитар и да изпълнява установените в устава на дружеството и закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на „Юробанк И Еф Джи“ АД като банка - депозитар са регламентирани в сключения между нея и „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ договор за депозитарни услуги. Съществени условия на договора са подробно описани в настоящия документ. „Юробанк И Еф Джи“ АД отговаря на изискванията на глава V от ЗДКИС и с цел предпазване на интересите на инвеститорите. Замяна на банката - депозитар се осъществява само след одобрение на Комисията за финансов надзор.

Отново с цел защита интересите на инвеститорите, членовете на Съвета на директорите на дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

**Риск от недостатъчно средства за изплащане на дивидент.** Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент

между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителния орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване на паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и/или строителни дейности и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме, могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към банки. Управителния орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преоценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

**Риск от отрицателен финансов резултат.** Този риск се предопределя от възможността Дружеството да реализира отрицателен финансов резултат. Той е свързан с несигурността, свързана с получаване на приходи и техният размер, присъща за отрасъла, в който Дружеството функционира. Нормално е приходите на Дружеството да варират в течение на времето като функция на промените в обема на оказаните услуги и свързаните с тях разходи. Същевременно Дружеството генерира постоянни разходи, които не зависят от обема на приходите. Именно вероятността приходите на Дружеството да бъдат по-малки от неговите постоянни разходи, поражда риска от отрицателен финансов резултат.

**Неетично и незаконно поведение.** Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

**Зависимост от ключови служители.** За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания Дружеството разполага с ограничен персонал, като основна част от дейностите се осъществяват от външни контрагенти (обслужващи дружества).

В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за управлението на Дружеството.

**Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества.** Изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

### 3.3. Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

**Регулационен риск.** Това е рискът Дружеството да реализира загуби поради промяна на нормативната уредба, касаеща дружествата със специална инвестиционна цел или други свързани с дейността му по придобиване на недвижими имоти закони и подзаконови нормативни актове.

Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. От друга страна, предприетата от правителството политика на хармонизиране на българското законодателство с европейското налага извода, че ще бъде запазен този модел, който е характерен и за дружествата със специална инвестиционна цел за инвестиции в недвижими имоти в другите страни от ЕС.

**Неблагоприятни промени в законодателството.** От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в Закона за корпоративното подоходно облагане е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък. Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

**Риск от забавен икономически растеж.** Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-

ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, а оттам и печалбите му. Продължаващото прилагане на политиката на пазарна икономика и интеграцията на страната в рамките на ЕС би следвало да имат благоприятно въздействие върху икономиката на България и да подобряват средата, в която Дружеството извършва своята дейност. Към настоящия момент върху макроикономическите условия в страната положително влияние оказва финансовите постъпления от оперативните програми на ЕС.

**Кредитен риск.** Вследствие на стабилната фискална политика на България, напредъка в приватизацията и стабилния икономически растеж държавната кредитоспособност бе значително подобрена през 2004 г. През 2005 г. и началото на 2006 г. положителната тенденция в развитието на страната продължи и това бе отразено от международните рейтингови агенции.

На 10 февруари 2005 г. Standard & Poors потвърди инвестиционния кредитен рейтинг на България BBB-, като промени перспективата от стабилна на положителна. На 27 октомври, за втори път през същата година, Standard & Poors преразгледа кредитния рейтинг на страната като го повиши от BBB- (положителна перспектива) на BBB (положителна перспектива). Една година по-късно, на 26.10.2006 г. кредитната агенция повиши рейтинга на България на BBB+ (стабилна перспектива). На 30.10.2008 г. Standard & Poors понижи дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България съответно до нива от BBB+ и A-2 на BBB и A-3. Перспективата за рейтинга е негативна. На 01.12.2009 г. агенцията промени перспективата от негативна на стабилна.

На 17 август 2005 г. Fitch Ratings повиши дългосрочния рейтинг на България в чужда валута от BBB- със стабилна перспектива на BBB със стабилна перспектива, а в местна валута - от BBB на BBB+. На 31.01.2008 г. кредитната агенция промени оценката за дългосрочния кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута на България от стабилна на негативна. Дългосрочният кредитен рейтинг в чужда и местна валута и краткосрочния кредитен рейтинг в чужда валута на България беше потвърден и остана без промяна ('BBB'/BBB+). През ноември същата година рейтингът на България по дългосрочните задължения в чужда валута беше понижен от BBB с негативна перспектива на „BBB – със стабилна перспектива“. Дългосрочните задължения на страната ни в местна валута бяха оценени с „BBB стабилна перспектива“, а не с „BBB+ негативна“. През април 2009 г. Fitch Ratings потвърди рейтинга на България, но даде отрицателна перспектива на дългосрочния рейтинг на страната в чужда валута 'BBB-' и на рейтинга в местна валута 'BBB'.

На 01.03.2006 г. Moody's повиши кредитните рейтинги на България за облигации, дългосрочни ценни книжа и дългосрочни банкови депозити в чужда до Ваа3 със стабилна перспектива. Рейтингът на дългосрочните ценни книжа в местна валута също бе повишен до Ваа3. На 23.02.2007 г. Moody's потвърди Ваа3 рейтинга на страната и промени перспективата от стабилна на положителна. На 25.09.2008 г. кредитната агенция потвърди кредитния рейтинг на България Ваа3 за дългосрочни облигации в чуждестранна и местна валута и промени перспективата за рейтинга от положителна

на стабилна. На 21.01.2010 г. перспективата бе променена от стабилна на положителна. На 31.08.2010 г. перспективата за рейтинга бе потвърдена. През месец декември 2011 г. S&P потвърди краткосрочния и дългосрочния кредитен рейтинг на страната на България в чуждестранна и местна валута на равнище BBB/A-3, със стабилна перспектива. През месец юли 2011 г. Moody's повиши кредитния рейтинг на България от Baa3 на Baa2, което е единственото суверенен рейтинг в ЕС, след световната криза. Кредитния рейтинг на България, присъден от Fitch's Ratings с BBB за дългосрочни задължения в чуждестранна валута и с BBB за места валута с негативна перспектива.

В края на 2012 г. Агенцията за кредитен рейтинг Standard&Poor's потвърди суверенния кредитен рейтинг на България на BBB/A-2 със стабилна перспектива. „Българското правителство ще продължи да поддържа икономическата и финансова стабилност и ще укрепи публичните финанси, въпреки сравнително ниския ръст на икономическата активност“, посочва агенцията. Оценката на експертите е, че „рейтингът отразява благоразумната фискална политика, намаляването на бюджетния дефицит и ниското ниво на държавен дълг“. S&P отчита още и стабилните перспективи за растеж в средносрочен план, особено ако те са подкрепени от увеличаване на частните инвестиции и по-добро усвояване на европейските фондове. Предизвикателство за България остава все още сравнително ниския БВП на глава от населението.

Очакванията на кредитната агенция са за реален растеж на БВП от 1,7% през 2013 г. и 2% средно за периода 2013-2015 година, като основният двигател на този растеж ще бъде възстановяването на вътрешното и външното търсене. „Обявеното от правителството намаляване на цените на природния газ за домакинствата и бизнеса се очаква да има благоприятен ефект върху баланса по текущата сметка и перспективата за ръст на БВП през следващата година“, подчертава агенцията. Прогнозата на институцията за бюджетния дефицит за тази и следващата година е 1,3%, като все пак се отчита възможността за негативно влияние на предстоящите парламентарни избори върху фиска.

Според анализаторите от агенцията банковият сектор е добре капитализиран с капиталова адекватност от 16,7% към края на юни 2012 г., а ускореното нарастване на депозитите на бизнеса и домакинствата в страната през последните три години е спомогнало за намаляване на външната задлъжнялост на местните банки.

„Не очакваме, че отлагането на плановете на правителството за влизане в Евроната, ще доведе до промяна в поетия ангажимент за водене на стабилна икономическа политика“, твърдят експертите от агенцията.

„При подобряване на външните за финансовата система на страната условия и ако износът и инвестициите в повишаване капацитета на икономиката доведат до по-балансиран растеж при продължаващо намаляване на необходимостта от външно финансиране, бихме могли да обмислим повишаване на кредитния рейтинг“, посочва агенцията.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което, при равни други условия, води до по-



благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. България е изправена пред перспективата притокът на капитали да намалее, като проблемът не може да бъде решен чрез износ, тъй като световната икономика отслабва. Считаме, че страната ни е податлива на негативното влияние на световните финансови пазари и че е налице макроикономически риск за Дружеството.

**Валутен риск.** Валутния риск представлява възможността за негативна промяна на съотношението между курса на лева към чуждите валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвращаемостта от инвестиции в страната.

През 1997 г. в България е въведен валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

Що се отнася до валутните операции на Дружеството, управляващите Дружеството извършват операции предимно в лева и евро. По този начин операциите на Дружеството не са изложени на значителен валутен риск.

Дружеството е изложено на валутен риск и при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

**Инфлационен риск.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, както и нарастването на цените на внасяните суровини и материали, оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план. Към настоящия момент и като цяло, механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната и в частност върху дейността на Дружеството.

**Политически риск.** Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. След приемането в ЕС, България пое редица задължения, включително и за запазване на политическата стабилност, като основен фактор за постигане на зададените изисквания за пълноправно членство в ЕС.

**Световната икономическа криза.** Към настоящия момент, върху макроикономическите условия в България, негативно влияние оказва световната икономическа криза, като резултатите от нея да се усетиха най-силно през 2010 г. – 2011 г. Драматичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които доведоха до влошаване на финансовата и пазарна среда, в която оперира Дружеството.

На икономическо ниво това се отрази като понижаване на чуждестранните инвестиции в България, намаляване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари. Това затрудни бъдещи финансираня със заеман или собствен капитал на Дружеството.

Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателните явления в икономиката на страната. Външният характер на глобалната криза като рисков фактор предопределя ограничеността от възможни мерки за управление на този риск.

Мерки, които Дружеството изпълнява за редуциране на влиянието на световната финансова криза, предвид нарастването на глобалния кредитен риск и стагнация в ликвидността и свиване на капиталовите потоци:

- Оптимизиране на разходите
- Преразглеждане на инвестиционната програма
- Работа само с платежоспособни инвеститори

Влиянието на световната икономическа криза започна да отслабва през 2012 г, но секторът на недвижимите имоти все още усеща огромният удар, който тя му нанесе. Не се очаква сериозни амплитуди в кривата на конюнктурата при пазара на недвижими имоти и през 2013 г.

**Други системни рискове.** Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 4.1. История и развитие на Дружеството

**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 12266

Правна форма:	„Флоримонт пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел <sup>1</sup>
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 искови молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения.

#### 4.2. Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти на Дружеството

##### Банка депозитар

Наименование:	“Юробанк И Еф Джи” АД
Седалище и адрес на управление:	София, ул. Московска №19

##### Инвестиционен посредник

Наименование:	ИП „Статус Инвест“ АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 9

#### 4.3. Инвестиции

##### Описание на основните инвестиции на Дружеството:

---

<sup>1</sup> Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (Обн. ДВ. бр.46 от 20 Май 2003г., изм. ДВ. бр.109 от 16 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 7 Декември 2004г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.52 от 29 Юни 2007г.)

На 09 май 2008 г., беше подписан нотариален акт за покупко-продажба, с който "Флоримонт Пропъртис" АДСИЦ придоби от „ВИТОША ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД 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. Общата продажна цена на горепосочените имоти е 1486 000 Е11К (един милион четиристотин осемдесет и шест хиляди евро), като преди изповядване на сделката са платени като задатък 225 000 Е1Ж (двеста двадесет и пет хиляди евро), а остатъкът от цената на имотите в размер на 1 261 000 Е1Ж (един милион двеста шестдесет и една хиляди евро) беше изплатен на 14 май 2008 г. Върху имотите е учредена договорна ипотека с кредитор „Българо Американска Кредитна Банка“ АД.

На 19 декември 2008 г. беше подписан нотариален акт за покупко - продажба, с който "Флоримонт Пропъртис" АДСИЦ закупи от „ВИТОША ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ 3 383 кв.м. (три хиляди триста осемдесет и три квадратни метра), находящ се в с. Калотина, Община Драгоман, УПИ II - 594 (римско две за имот петстотин деветдесет и четири), отреден „за бензиностанция, газостанция, обществено обслужване и автоуслуги". Продажната цена на имота е в размер на 303 500 (триста и три хиляди и петстотин лева) без ДДС от която сума „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ плати 30 000 (тридесет хиляди) лева преди изповядване на сделката, а остатъкът от цената в размер на 273 500 (двеста седемдесет и три хиляди и петстотин) лева следва да бъде изплатен в двугодишен срок от подписване на нотариалния акт. На 23.01.2009 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ продаде гореописания имот на „Гранд Ойл“ ЕООД, ЕИК 200554628, за сумата от 319 303.25 лева. "Гранд Ойл" ЕООД замести "Флоримонт Пропъртис" АДСИЦ в задължението към „Витоша инявестмънт“ ЕООД за сумата от 273 500 (двеста седемдесет и три хиляди и петстотин) лева със съгласието на кредитора.

На 30.01.2009г. бяха подписани нотариални актове за покупко- продажба на недвижими имоти, по силата на които „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ придоби следните недвижими имоти:

- Поземлен имот №049201 (нула четири девет две нула едно) с площ от 0,396 (нула цяло триста деветдесет и шест хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград.

местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция, при граници и съседни имоти: имот №049205 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, имот №049203 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, имот №049200 - Път II клас на Миниетерство на транспорта и имот №049199 - нива на наследниците на Велик Иванов Мангушев и др., както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 788,80 (седемстотин осемдесет и осем лева и осемдесет стотинки) лева. Поземлен имот №049203 (нула четири девет две нула три) с площ от 1,459 (едно цяло четиристотин петдесет и девет хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция, при граници и съседни имоти: имот №049202 - Път II клас на Министерство на транспорта, имот №000482 - полски път-общинска собственост, имот №000090 - полски път-общинска собственост, имот №049205 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров и имот №049201 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 3 116,40 (три хиляди сто и шестнадесет лева и четиридесет стотинки) лева;

- Поземлен имот №049117 (нула четири девет едно едно седем) с площ от 4,653 (четири цяло шестстотин петдесет и три хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция. при граници и съседни имоти: имот №049202 - път II клас на Министерство на транспорта, имот №000090 - полски път-общинска собственост, имот №049206 - пасище, мера на Рашко Вълчев Григоров, имот №0491 19 - нива на наследници на Атанас П. Кемилев, имот №049120 - нива на наследници на Лазар Витанов Кемилев и имот №0491 16 - нива на Рашко Вълчев Григоров, както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 9 938,80 (девет хиляди деветстотин тридесет и осем лева и осемдесет стотинки) лева;
- С нотариален акт No. 67, том II, дело номер 248 от 2009 г. като продавани от емитента имоти към нотариален акт, с който е прехвърлен предходния имот на ред 35, преди описанието на имота от предходната точка, е добавен следният текст: Урегулиран поземлен имот II – 49117 в квартал III по плана на контактна зона на село Илинден, община Хаджидимово, с площ на имота 4 653 кв.м., който имот е образуван от земеделски имот с променено предназначение за изграждане на обект: бензиностанция и битови помещения, съгласно решение No. КЗЗ-4/20.06.2002 Г. ИЗДАДЕНО от МЗГ-ОСЗГ при съседни на урегулирания поземлен имот по скица: изток – ПИ 49206, запад – път, север – ПИ 49116 и юг – път, който се състои от .....
- Поземлен имот №049205 (нула четири девет две нула пет) с площ от 2,206 (две цяло двеста и шест хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди

шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория. начин на трайно ползване: Бензиностанция, при граници и съседни: имот №049196 - пасище, мера на наследници на Кръстьо Великов Мангушев и др., имот №000540 - пасище, мера-общинска собственост, имот №000137 - пасище, мера-общинска собственост и др., имот №000514 - местен път-общинска собственост, имот №000482 - полски път-общинска собственост, имот №000090 - полски път, общинска собственост, имот №049203 — бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров и имот №049201 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 4 712 (четири хиляди седемстотин и дванадесет) лева;

- НИВА с площ от 2,43 1 (две цяло четиристотин тридесет и една хилядни) дека, находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, парцел 116 (сто и шестнадесет), имот №049116 ( нула четири девет едно едно шест), при граници и съседни: имот №049115 - нива на наследници на Велик Мангушев; имот №049200 - път на МТ; имот №0491 17 - нива на Серафим Кръстев Мангушев, имот №049200-път II кл. на Държавата- МТ, имот №049117- бензиностанция и имот №049120 - нива на наследници на Лазар Кемилев, както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 5 192,60 (пет хиляди сто деветдесет и два лева и шестдесет стотинки) лева;
- ПАСИЩЕ, МЕРА с площ от 0,600 (нула цяло и шестстотин хилядни) дека, находящо се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, парцел 206 (двеста и шест), имот №49206 (четири девет две нула шест), при граници и съседни: имот №000090 - полски път на община Хаджидимово; имот №0491 17 - нива на Серафим Кръстев Мангушев; имот №0491 18 - пасище, мера на община Хаджидимово, както и всички други подобрения в имота за цена в размер на 1 195,20 (хиляда сто деветдесет и пет лева и двадесет стотинки) лева;
- Поземлен имот No. 049203 с площ от 1,459 декара, с ЕКАТТЕ 32684, находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселчето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция при съседни: имот No. 049202 – път II клас на министерство на транспорта, имот No. 000482 – полски път – общинска собственост, имот No. 000090 – полски път – общинска собственост, имот No. 049205 – бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров и имот No. 049201 – бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров

На 16.07.2009 г., имотите: Поземлен имот №049201 (нула четири девет две нула едно) с площ от 0,396 (нула цяло триста деветдесет и шест хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване:

Бензиностанция, при граници и съседни: имот №049205 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, имот №049203 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, имот №049200 - Път II клас на Миниетерство на транспорта и имот №049199 - нива на наследниците на Велик Иванов Мангушев и др., както и всички други подобрения в имота, Поземлен имот №049203 (нула четири девет две нула три) с площ от 1,459 (едно цяло четиристотин петдесет и девет хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция, при граници и съседни: имот №049202 - Път II клас на Министерство на транспорта, имот №000482 - полски път-общинска собственост, имот №000090 - полски път-общинска собственост, имот №049205 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров и имот №049201 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, както и всички други подобрения в имота и Поземлен имот №049205 (нула четири девет две нула пет) с площ от 2,206 (две цяло двеста и шест хилядни) декара, с ЕКАТТЕ 32648 (тридесет и две хиляди шестстотин четиридесет и осем), находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, шеста категория, начин на трайно ползване: Бензиностанция, при граници и съседни: имот №049196 - пасище, мера на наследници на Кръстьо Великов Мангушев и др., имот №000540 - пасище, мера-общинска собственост, имот №000137 - пасище, мера-общинска собственост и др., имот №000514 - местен път-общинска собственост, имот №000482 - полски път-общинска собственост, имот №000090 - полски път, общинска собственост, имот №049203 — бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров и имот №049201 - бензиностанция на Рашко Вълчев Григоров, както и всички други подобрения са прехвърлени на Петър Николаев Дучев за сумата от 8 905.58 лева.

На 16.07.2009 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ продава на Петър Николаев Дучев имот II – 49117 в квартал III по плана на контактна зона на село Илинден, община Хаджидимово, с площ на имота 4 653 кв.м., който имот е образуван от земеделски имот с променено предназначение за изграждане на обект: бензиностанция и битови помещения, съгласно решение No. КЗЗ-4/20.06.2002 Г. ИЗДАДЕНО от МЗГ-ОСЗГ при съседни на урегулирания поземлен имот по скица: изток – ПИ 49206, запад – път, север – ПИ 49116 и юг – път за сума в размер на 10 211.82 лева.

На 18.11.2010 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ продава на „Санта Марина“ АД ПАСИЩЕ, МЕРА с площ от 0,600 (нула цяло и шестстотин хилядни) дека, находящо се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, парцел 206 (двеста и шест), имот №049206 (четири девет две нула шест), при граници и съседни: имот №000090 - полски път на община Хаджидимово; имот №0491 17 - нива на Серафим Кръстев Мангушев; имот №0491 18 - пасище, мера на община Хаджидимово, както и всички други подобрения в имота за цена от 55 013.19 лева и НИВА с площ от 2,43 1 (две цяло четиристотин тридесет и една хилядни) дека, находящ се в землището на с.Илинден, община Хаджидимово, област Благоевград, местността „Киселичето“, парцел 116 (сто и



шестнадесет), имот №049116 ( нула четири девет едно едно шест), при граници и съседи: имот №049115 - нива на наследници на Велик Мангушев; имот №049200 - път на МТ; имот №0491 17 - нива на Серафим Кръстев Мангушев, имот №049200- път II кл. на Държавата- МТ, имот №049117- бензиностанция и имот №049120 - нива на наследници на Лазар Кемилев, както и всички други подобрения в имота за цена от 222 996.12 лева.

На 30.01.2009 г. беше сключен договор за покупко - продажба между „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ и „СЕЛЕКТ ИНВЕСТМЪНТ” ЕООД, с ЕИК: 112607824, с които публичното дружество придоби ДВОРНО МЯСТО с площ 1530(хиляда петстотин и тридесет) квадратни метра, находящи се в землището на с.Пчелиново, община Гурково, област Стара Загора. за което няма влязъл в сила регулационен план, заедно с построените в него БЕНЗИНОСТАНЦИЯ, за сумата от 6543,50лв. (шест хиляди петстотин четридесет и три хиляди и петдесет стотинки ). Гореописаните имоти са прехвърлени на „Ай Ес Джи” ООД на 21.01.2010 г. по нотариален ред за сумата от 7 400 лева.

На 03.02.2009 г. бяха подписани два броя нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, по силата на които „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ придоби следните имоти:

- Поземлен имот с площ се 2.273/ две цяло двеста седемдесети три хилядни/ декара с начин на трайно ползвана: Ливада шеста категория при неполивни условия, находящ в местността Главуница, в землището на село Осиковица, община Правец, област София. съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 013205/ нула, едно , три, две. нула. пет/ за сумата от 153,10лв./сто петдесет и три лева и десет стотинки. На 30.09.2010 г. „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ продаде описания имот на „Санта Марина” АД за сумата от 11 006.64 лева.
- Поземлен имот с площ 0.120/ нула цяло сто и двадесет хилядни/декара с начин на трайно ползване: Ливада шеста категория при неполивни условия, находящ в местността При герана , в землището на село Осиковица, община Правец, област София, съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 0 13206/нула, едно. три, две. нула, шест/ за сумата от 8.10лв./осем лева и десет стотинки. На 30.09.2010 г. „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ продаде описания имот на „Санта Марина” АД за сумата от 208 484.05 лева.

На 04.02.2009 г. „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ придоби от Тихомир Рашков Григоров, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 023001(нула, две, три. нула, нула, едно), с площ 6,926(шест цяло деветстотин и шест хиляди)декара, находящи се в землището на с. Джулюница, местност "Бараковец", община Лясковец, с начин на трайно ползване. Бензиностанция, за сумата от 15 071лв. (петнадесет хиляди и седемдесет и един лева). На 08.06.2010 г. „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ продаде гореописания недвижим имот на „Марица изток – Автотранспорт” ЕООД за сумата от 54 000 лева.

На 27.11.2009г. „Флоримонт Пропъртис”АДСИЦ, по силата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, закупи от „Селект Инвестмънт” ЕООД със седалище и адрес на управление: гр.София, район “Витоша”, Бул. ”Цар Борис III” №

281, пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 112607824, представявано от управителя Рашко Вълчев Григоров, ЕГН 5608166940, следният недвижим имот, а именно:

- МАСИВНА СГРАДА с офиси и кантори, с мазе и таван, с разгърната застроена площ от 460 /четирисотин 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 за цена в размер на 294 000 / двеста деведесет и четири хиляди лева/ лв. с включен ДДС .

На 04.12.2009г. „Флоримонт Пропъртис”АДСИЦ, по силата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, закупи Пламен Христов Божков, ЕГН 7201284489, притежаващ лична карта № 624875610, издадена на 17.04.2008 г. от МВР -София, с постоянен адрес: гр. София, община Столична, ж.к. „Градина” бл.9, ет.2, ап.5 и Славка Колева Паничарска - Божкова, ЕГН 7403304391, пригежаваща л.к.№ 624854860, издадена на 10.04.2008г. от МВР-София, с постоянен адрес: гр.София, община Столична, ж.к. „Градина” бл.9, ет. 2, ап. 5, следният недвижим имот, а именно:

- Апартамент №F 35 („еф” тридесет и пет), в секция F - „еф” на описаната по-долу сграда, със застроена площ от 69,20 (шестдесет и девет цяло и двадесет стотни) квадратни метра, състоящ се от: антре, кухненски бокс с дневна, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, разположен на четвърти жилищен етаж (кота +5,50), при съседни: на изток - ап. F 34, на запад - ап. F 36, коридор; на север ап. F 34 и на юг - улица, както и съответните на апартамента 20,02 (двадесет цяло и две стотни) квадратни метра, като процент идеални части от общите части на жилищната сграда и съответния процент идеални части от правото на строеж върху описаното по-долу дворно място, находящ се в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с РЗП от 6040,78 (шест хиляди и четиридесет цяло седемдесет и осем стотни) кв.м., построена в УПИ V-2915, 2879, 2880, 2914(пети, отреден за имоти с планоснимачни номера две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в квартал 139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско, област Благоевград, целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв.м., при

граница: от три страни – улици и УПИ I-2879, 2880, 2915, 2914 за цена в размер на 58 400 (петдесет и осем хиляди и четиристотин) лева.

На 25.01.2010г. „Флоримонт Пропъртис”АДСИЦ, сключи окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, собственост на “Съни Вип Турс” ООД, а именно: УПИ VII, планоснимачен No. 2892 в квартал 218 по плана на град Банско, с площ от 827 кв.м. при съсед: 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;

На 17.11.2010 г. емитентът прехвърли самостоятелни обекти в горепосочената сграда с идентификатор 02676.501.3499.1.11 и 02.676.501.3499.1.35 на Делян Венциславов Чакъров за сумата от 53 922.33 лева.

На 12.11.2010 г. емитентът прехвърли самостоятелен обект в горепосочената сграда с идентификатор 02676.501.3498.1.3 на Тамара Сергеева Завадовска за сумата от 34 166.67 лева.

На 17.11.2010 г. емитентът прехвърли самостоятелни обекти в гореописаната сграда с идентификатор 02676.501.3499.1.36 както и паркомясто No. 2 на Мариела Георгиева Бонева за цена в размер на 16 255.08 лева.

На 02.09.2010 г. емитентът прехвърли самостоятелен обект в гореописаната сграда с идентификатор 02676.501.3498.1.5 на Ивелина Веселинова Цветанова за цена от 59 373.34 лева.

На 26.05.2011 г. съветът на директорите на емитента сключи договор под условие, по силата на който дружеството се задължава да прехвърли 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 съсед 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 на „Пи Енд Пи маунитн” ЕАД, при условие, че сделката бъде одобрена от общото събрание на акционерите по реда, предвиден в чл. 114 от ЗППЦК. Договорът ще породи сила само ако условието се сбъдне. Сделката не беше предложена от съвета на директорите на годишното общо събрание на акционерите, проведено на 16.07.2012 г. и съгласно подписано споразумение от 01.10.2012 г. договорът е анексиран и емитентът следва да върне авансовата вноска на „Пи енд пи

маунтин“ ЕАД в срок не по-късно от три години от датата на подписване на споразумението.

На 16.08.2011 г. бе сключен договор за продажба под формата на нотариален акт между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и Олга Виталиева Гавраилова, Сергей Геннадиевич Гаврилов – лично и като пълномощници на Виталий Сергеевич Гаврилов, с който емитентът продаде самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.3498.1.11 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Банско, представляващ апартамент 12 с площ от 84.71 кв.м., находящ се в жилищна сграда, изградена в УПИ VII, планоснимачен номер 2892, за сумата от 47 838 евро;

На 16.08.2011 г. бе сключен договор за продажба под формата на нотариален акт между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и Елина Геннадиева Бренова и Раул Владимирович Ханин с който емитентът продаде самостоятелен обект в сграда, а именно: апартамент 9 с идентификатор 02676.501.3498.1.9, с площ от 87.84 кв.м. находящ се в жилищна сграда, изградена в УПИ VII, планоснимачен номер 2892, за сумата от 48 861 евро.

На 21.11.2011 г. бе сключен договор за продажба под формата на нотариален акт между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и „Диел 2000“ ООД с който емитентът продаде самостоятелен обект, а именно апартамент 10 с кадастрален идентификатор 02676.501.3498.1.10 с площ от 59.83 кв.м. и апартамент 23 с кадастрален идентификатор 02676.501.3498.1.24 с площ от 68.12 кв.м находящи се в жилищна сграда, изградена в УПИ VII, планоснимачен номер 2892, за общата сума от 155 200 лева.

На 10.02.2012 г. бе сключен договор за покупка на недвижим имот под формата на нотариален акт между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и Нейтън Флеър, с който емитентът закупи самостоятелен обект, а именно апартамент D014H с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.28 с площ от 23.87 кв.м. находящ се в гр. Банско, община Банско, област Благоевград, ул. „Глазне“ №5 в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с разгърнатата застроена площ от 8 239.44 (осем хиляди двеста тридесет и девет цяло и четиридесет и четири стотни) кв.м. находяща се в УПИ I – 2879, 2880, 2915, 2914 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера- две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в кв.139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско. целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв. м. при граници: от три страни - улици и УПИ V – 2879, 2880, 2915, 2914. (пети, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, двехиляди деветстотин и четиринадесет) гр.Банско. област Благоевград, за сумата от 11 000 евро.

На 05.03.2012 г. бе сключен договор за покупка на недвижим имот под формата на нотариален акт между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и Майкъл Пол Кол, с който емитентът закупи самостоятелен обект, а именно АПАРТАМЕНТ № E- 18 с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.74 с площ от 30.75 кв.м. и АПАРТАМЕНТ

№ D- 308 с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.136 с площ от 43.26 кв.м., находящи се в гр. Банско, община Банско, област Благоевград, ул. „Глазне“ №5 в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с разгърната застроена площ от 8 239.44 (осем хиляди двеста тридесет и девет цяло и четиридесет и четири стотни) кв.м. находяща се в УПИ I – 2879, 2880, 2915, 2914 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в кв.139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско. целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв. м. при граници: от три страни - улици и УПИ V – 2879, 2880, 2915, 2914. (пети, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, двехиляди деветстотин и четиринадесет) гр.Банско. област Благоевград, за общата сума от 42 454 евро.

### **Описание на главните инвестиции на Дружеството, които са в процес на изпълнение.**

На 26.05.2011 г. съветът на директорите на емитента сключи договор под условие, по силата на който дружеството се задължава да пръхвърли 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 на „Пи Енд Пи маунитн“ ЕАД, при условие, че сделката бъде одобрена от общото събрание на акционерите по реда, предвиден в чл. 114 от ЗППЦК. Договорът ще породи сила само ако условието се сбъдне. Сделката не беше предложена от съвета на директорите на годишното общо събрание на акционерите, проведено на 16.07.2012 г. и съгласно подписано споразумение от 01.10.2012 г. договорът е анексиран и емитентът следва да върне авансовата вноска на „Пи енд пи маунтин“ ЕАД в срок не по-късно от три години от датата на подписване на споразумението.

Закупуването на 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 „Мансатирски 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 граници 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. издадено от главния архитект на София не е осъществено до датата на изготвянето на този документ, тъй като дружеството не успя да продаде всички емитирани акции от предходното увеличаване на капитала. При набиране на достатъчно средства за посочената по-горе инвестиция, управителният орган на дружеството ще насочи вниманието на акционерите към споментия актив, като съобрази разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК.

### **Метод на финансиране на горепосочените инвестиции**

Финансирането на горепосочената инвестиция ще бъде осъществено посредством средства, от епартивна дейност на дружеството и набиране на външни финасириания.

### **Информация относно главните бъдещи инвестиции на Дружеството, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.**

Към датата на изготвяне на настоящият документ, органите на управление на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не са поемали твърди ангажименти относно бъдещи инвестиции. За вбъдеще емитентът вънамерява да осъществи проектите, за чиято цел се осъществява публичното предлагане. За тези проекти не са поемани твърди ангажименти

## **5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **5.1. Основни дейности**

*Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности*

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.

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа.

Предвид предмета на дейност на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ върху операциите извършвани от Дружеството, влияние имат основно факторите касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете вж. раздел Рискови фактори, относно тенденциите вж. раздел Информация за тенденциите).

#### 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.

#### 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 на 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.** Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като в същото време се спазва ограничението за съотношение дълг към собствен капитал. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия и т.н.

**Очаквана годишна доходност от проекта.** Тя ще се изчислява, като се отчетат вътрешната норма на възвращаемост на проекта и като се има предвид размерът и моментът на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

**Срок на реализация на проекта.** Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под аренда на голям поземлен имот или под наем на бизнес сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем/аренда, много обособени имоти (например офиси и търговски площи в бизнес център или обособени части земеделска земя), срокът за реализация ще включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем/аренда/на последната част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на



реализация при равни други условия (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

**Ниво на риск.** Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като напр. рискове от промяна на продажните цени на недвижими имоти или от промяна на наемните/арендни плащания (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти, вж. *Рискови фактори* от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните/арендни плащания.

**Диверсификация на активите.** При избора на инвестиционни проекти Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същ вид недвижими имоти. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион.

**Възможност за дългово финансиране.** Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране, т.е. проекти, при които може да се очакват повече авансови плащания от купувачи или по-голямо и по-ранно банково финансиране.

*Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството*

С оглед на изключителният си предмет на дейност Дружеството не планира и за в бъдеще да се занимава с развойна дейност и да инвестира в обекти различни от гореописаните.

## 5.2. Описание на главните пазари, в които се конкурира емитента

„Флоримонт Пропърти“ АДСИЦ функционира в силно конкурентна среда, като се има предвид развитието на сектора на недвижимите имоти през последните години. Съпоставими като бизнес структура и преки конкуренти на Дружеството са всички АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти.

С оглед предвидения на този етап от развитието на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ широк спектър на вида бъдещи инвестиционни проекти, може да се приеме, че всички предприемачи и инвеститори в недвижими имоти са негови конкуренти, доколкото се стремят към реализация на успешни проекти и максимизиране стойността на печалбата тях. Диференциращи фактори са способността за откриване, създаване и изпълнение на инвестиционни възможности с висок потенциал; качеството на управление, осигуряващо оптимална финансова и оперативна структура на дейността и правилно позициониране на пазара.

Инвестиционната политика на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си.

*Разбивка на общите приходи на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ (в хиляди лева).*

(хил.лв.)	30.09.2012 г.	31.12.2011 г.	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
Нетни приходи, в т.ч.:				
от наеми	373	540	698	259
от продажба на стоки		0	0	319
от продажба на инв. имоти		488	736	20
Финансови приходи		112	0	331

Към 31.12.2009 г. приходите от предоставени наеми са в размер на 259 хил.лева, като бележат тенденция на покачване през следващите две години, съответно 698 хил.лева към 31.12.2010 г. и 540 хил.лева към 31.12.2011 г. Приходите от наеми към 30.09.2012 г. са в размер на 373 хил.лева. Ръст бележат и приходите от продажба на инвестиционни имоти, които са съответно 20 хил.лева към 31.12.2009 г., достигат до 736 хил.лева към 31.12.2010 г., и до 488 хил.лева към 31.12.2011 г. Към 30.09.2012 г. все още няма отчетени приходи от продажба на инвестиционни имоти. Финансовите приходи са съответно 331 хил.лева към 31.12.2009 г. и 112 хил.лева към 31.12.2011 г.

### **5.3. Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството**

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ, като следва да се отчетат влиянието, което финансовата криза оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти.

Подробна информация за отраженията на финансовата криза и рисковете, на които е изложено Дружеството може да бъде намерена в раздел „Рискови фактори“ и раздел „Информация за тенденциите“.

#### **5.4. Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси**

До датата на настоящия документ дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не е било повлияно от извънредни фактори. Дружеството извършва дейност като такова със специална инвестиционна цел, след получен лиценз от КФН с регистрационен номер 62-ДСИЦ/14.02.2008 г.

Дейността на Дружеството „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ по секюритизация на недвижими имоти се извършва въз основа на упоменатия лиценз.

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

Освен описаното по-горе не са налице други изключителни фактори, които биха могли да окажат влияние върху дейността на емитента.

#### **5.5. Основания за изявленията, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

Основното конкурентно предимство на Дружеството спрямо повечето му конкуренти се явява установеният достъп до финансиране. Акциите на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ се търгуват на БФБ и това дава допълнителни възможности за осигуряване на капиталови ресурси и допълнително финансиране.

Същевременно преки конкуренти на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ са и всички дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, за които горепосоченото конкурентно предимство е също валидно, спрямо останалите конкуренти опериращи на пазара на недвижими имоти.

Други основни конкурентни предимства, на които дружеството залага са:

- Покупка на недвижими имоти в подценени локации с перспективи за развитие;
- Покупка на завършени и въведени в експлоатация имоти или такива, със степен на завършеност, която налага незначителни и бързо осъществими довършителни работи;
- Сключване на дългосрочни договори за наем.

От значение за конкурентноспособността на Дружеството е и опитът на екипа специалисти, работещи за обслужващите дружества – хора с доказани професионални качества в областта на управлението и поддръжката на недвижими имоти, и които в частност познават същността и спецификите на притежаваните от Дружеството имоти.

## 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### Икономическа група

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е част от икономическа група съгласно определението за икономическа група, посочено в § 1, т. 7 от Допълнителните разпоредби на Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Трябва да се има предвид, че Паскал Стаматов Дойчев, като акционер, който притежава 84.93 на сто от капитала на Дружеството и може да упражнява контрол върху него, притежава пряко или непряко над 25 на сто от капитала или осъществява контрол върху дружествата, посочени в т 17.1.1 от този регистрационен документ.

### Дъщерни дружества

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

## 7. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

### 7.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.

Към датата на изготвяне на настоящият Проспект, „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ притежава следните недвижими имоти:

На 09 май 2008 г., беше подписан нотариален акт за покупко-продажба, с който „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ придоби от „ВИТОША ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД 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. Общата продажна цена на горепосочените имоти е 1486 000 Е11К (един милион четиристотин осемдесет и шест хиляди евро), като преди изповядване на сделката са платени като задатък 225 000 Е1Ж (двеста двадесет и пет хиляди евро), а остатъкът от цената на имотите в размер на 1 261 000 Е1Ж (един милион двеста шестдесет и една хиляди евро) беше изплатен на 14 май 2008 г.

На 27.11.2009г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, по силата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, закупи от „Селект Инвестмънт“ ЕООД със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Витоша“, Бул. ”Цар Борис III” № 281, пререгистрирано в търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 112607824, представлявано от управителя Рашко Вълчев Григоров, ЕГН 5608166940, следният недвижим имот, а именно:

- МАСИВНА СГР АДА с офиси и кантори, с мазе и таван, с разгърнатата 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 за цена в размер на 294 000 / двеста деведесет и четири хиляди лева/ лв. с включен ДДС .

На 04.12.2009г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, по силата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, закупи Пламен Христов Божков, ЕГН 7201284489, притежаващ лична карта № 624875610, издадена на 17.04.2008 г. от МВР -София, с постоянен адрес: гр. София, община Столична, ж.к. „Градина“ бл.9, ет.2, ап.5 и Славка Колева Паничарска - Божкова, ЕГН 7403304391, пригежаваща л.к.№ 624854860, издадена на 10.04.2008г. от МВР-София, с постоянен адрес: гр.София, община Столична, ж.к. „Градина“ бл.9, ет. 2, ап. 5, следният недвижим имот, а именно:

- Апартамент №F 35 („еф“ тридесет и пет), в секция F - „еф“ на описаната по-долу сграда, със застроена площ от 69,20 (шестдесет и девет цяло и двадесет стотни) квадратни метра, състоящ се от: антре, кухненски бокс с дневна, спалня, баня с тоалетна, склад и балкон, разположен на четвърти жилищен етаж (кота +5,50), при съседни: на изток - ап. F 34, на запад - ап. F 36, коридор; на север ап. F 34 и на юг - улица, както и съответните на апартамента 20,02 (двадесет цяло и две стотни) квадратни метра, като процент идеални части от общите части на жилищната сграда и съответния процент идеални части от правото на строеж върху описаното по-долу дворно място, находящ се в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с РЗП от 6040,78 (шест хиляди и четиридесет цяло седемдесет и осем стотни) кв.м., построена в УПИ V-2915, 2879, 2880, 2914(пети, отреден за имоти с планоснимачни номера две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в квартал 139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско, област Благоевград, целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв.м., при граници: от три страни – улици и УПИ I-2879, 2880, 2915, 2914 за цена в размер на 58 400 (петдесет и осем хиляди и четиристотин) лева.

На 25.01.2010г. „Флоримонт Пропъртис“АДСИЦ, сключи окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, собственост на “Съни Вип Турс” ООД, а именно: 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;

На 10.02.2012 г. бе сключен договор за покупка на недвижим имот под формата на нотариален акт между „Флоримонт пръпъртис“ АДСИЦ и Нейтън Флеър, с който емитентът закупи самостоятелен обект, а именно апартамент D014H с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.28 с площ от 23.87 кв.м. находящ се в гр. Банско, община Банско, област Благоевград, ул. „Глазне“ №5 в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с разгърната застроена площ от 8 239.44 (осем хиляди двеста тридесет и девет цяло и четиридесет и четири стотни) кв.м. находяща се в УПИ I – 2879, 2880, 2915, 2914 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера- две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в кв.139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско. целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв. м. при граници: от три страни - улици и УПИ V – 2879, 2880, 2915, 2914. (пети, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, двехиляди деветстотин и четиринадесет) гр.Банско. област Благоевград, за сумата от 11 000 евро.

На 05.03.2012 г. бе сключен договор за покупка на недвижим имот под формата на нотариален акт между „Флоримонт пръпъртис“ АДСИЦ и Майкъл Пол Кол, с който

емитентът закупи самостоятелен обект, а именно АПАРТАМЕНТ № Е- 18 с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.74 с площ от 30.75 кв.м. и АПАРТАМЕНТ № D- 308 с кадастрален идентификатор 02676.501.6295.1.136 с площ от 43.26 кв.м., находящи се в гр. Банско, община Банско, област Благоевград, ул. „Глазне” №5 в ТРИСЕКЦИОННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с разгърната застроена площ от 8 239.44 (осем хиляди двеста тридесет и девет цяло и четиридесет и четири стотни) кв.м. находяща се в УПИ I – 2879, 2880, 2915, 2914 (първи, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, две хиляди деветстотин и четиринадесет) в кв.139 (сто тридесет и девет) по ПУП на гр.Банско. целият с площ от 2480 (две хиляди четиристотин и осемдесет) кв. м. при граници: от три страни - улици и УПИ V – 2879, 2880, 2915, 2914. (пети, отреден за имоти с планоснимачни номера - две хиляди осемстотин седемдесет и девет, две хиляди осемстотин и осемдесет, две хиляди деветстотин и петнадесет, двехиляди деветстотин и четиринадесет) гр.Банско. област Благоевград, за общата сума от 42 454 евро.

Съгласно член 7 от Устава на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ 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 „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ:

- 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.

С оглед на изпълнението на инвестиционните си цели, „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ е в процес на предварително проучване и оценка на различни инвестиционни възможности.

**Информация относно запланивани значителни дълготрайни материални активи.**

Мениджмента на дружеството не може да се ангажира с конкретни запланувани значителни дълготрайни материални активи.

## 7.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.

Към настоящият момент няма данни за съществуващи екологични проблеми свързани с недвижимите имоти, собственост на Емитента.

## 8. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 8.1. Финансово състояние

Информацията представена в таблиците по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и 30.09.2012 г.

#### Баланс на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ

АКТИВИ (хил.лв.)	30.09.2012г.	31.12.2011г.	31.12.2010 г.	31.12.2009г.
<b>Нетекучи активи</b>				
Инвестиционни имоти	4188	4083	3 892	2 477
Имоти, машини и оборудване	0	0	0	0
Нематериални активи	0	0	0	0
Предплатени разходи (нетекуча част)	0	0	198	175
<b>Общо нетекучи активи</b>	<b>4188</b>	<b>4 083</b>	<b>4 090</b>	<b>2 652</b>
<b>Текущи активи</b>				
Продукция	0	0	0	0
Стоки	0	0	0	0
Вземания от свърз. предприятия	0	0	0	264
Търговски вземания	143	168	92	3
Данъци за възстановяване	0	0	0	2
Предплатени разходи (текуща част)	19	7	0	0
Парични средства и	34	28	214	409



еквиваленти

<b>Общо текущи активи</b>	196	203	306	678
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	4384	4 286	4 396	3 330

**СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ** 30.09.2012г. 31.12.2011г. 31.12.2010 г. 31.12.2009г.  
(хил.лв.)

**Собствен капитал**

Основен акционерен капитал	750	750	650	650
Премиен резерв	74	74	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555	-1 288	-203
Текуща печалба/(загуба)	221	298	733	-1 085
<b>Общо собствен капитал</b>	788	567	169	-564

**Нетекущи задължения**

Задължения към фин. предприятия	0	0	3 343	3 642
Други дългоср. задължения	0	0	367	0
<b>Общо нетекущи задължения</b>	0	0	3 710	3 642

**Текущи задължения**

Задължения към фин. предприятия	1148	1851	0	0
Задължения към свърз. предприятия	1852	1073	101	243
Търговски задължения	480	736	412	7
Задължения за данъци	15	6	2	0
Задължения към персонала	97	46	1	1
Задължения към соц. осигуряване	4	7	1	1
Други текущи задължения	0	0	0	0
<b>Общо текущи задължения</b>	3596	3719	517	252

<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>СОБСТВ. К-Л И</b>	4384	4286	4 396	3 894
--------------------	----------------------	------	------	-------	-------

През разглеждания период стойността на инвестиционните имоти на Дружеството постепенно нараства. Към края на 2009 г. инвестиционни имоти, достигат до 2477 хил. лв. а към края на 2010 г. нарастват до 3892 хил. лв. за да достигнат през 2011 г. до 4 083 хил. лв., а към 30.09.2012 г. инвестиционните имоти нарастват до 4188 хил.лв. Аналогична е тенденцията и при предплатаните нетекущи разходи на Дружеството.

Текущите активи към края на 2009 г. са 678 хил. лв. и намаляват до 306 хил. лв. към края на 2010 г. и до 203 хил. лв. през 2011 г., а към 30.09.2012 г. текущите активи на Дружеството са в размер на 196 хил.лв.

Общия размер на активите, постепенно нараства до 4286 хил. лв. към края на 2011 г., а към 30.09.2012 г. са в размер на 4384 хил.лв.

Размерът на основния капитал – 750 хил. лв. е увеличен през 2011 г.

Собствения капитал 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. През 2011 г. той достига 567 хил. лв., а към 30.09.2012 г. собственият капитал е в размер на 788 хил.лв

Дружеството няма нетекущи задължения към края на 2011 г.

Текущите задължения на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към края на 2009 г. са 252 хил. лв. към края на 2009 г. и отново нарастват до 517 хил. лв. към края на 2010 г. за да достигнат през 2011 г. до 3719 хил.лв., а към 30.09.2012 г. техният размер е 3 596 хил.лв.

Не са налице съществени, значителни промени във финансовата информация през две последователни години, като основната тенденция от началото на съществуването на дружеството е постепенно завишаване на общият размер на активите. Като значителна промяна може да бъде определена текущата задлъжнялост на емитента след сключването на заема през 2011 г с „Райфайзен банк“ АД.

#### Сравнителна финансова информация към 30.09.2011 г.

<b>АКТИВИ (хил.лв.)</b>	30.09.2012г.	30.09.2011г.
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	4188	3922
Имоти, машини и оборудване	0	
Нематериални активи	0	

Предплатени разходи (нетекуща част)	0	
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>4188</b>	<b>3922</b>
<b>Текущи активи</b>		
Продукция	0	
Стоки	0	
Вземания от свърз. предприятия	0	
Търговски вземания	143	153
Данъци за възстановяване	0	
Предплатени разходи (текуща част)	19	18
Парични средства и еквиваленти	34	33
<b>Общо текущи активи</b>	<b>196</b>	<b>204</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>4384</b>	<b>4126</b>
<b>СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ (хил.лв.)</b>		
	30.09.2012г.	30.09.2011г.
<b>Собствен капитал</b>		
Основен акционерен капитал	750	650
Премиен резерв	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555
Текуща печалба/(загуба)	221	72
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>788</b>	<b>241</b>
<b>Нетекущи задължения</b>		
Задължения към свързани предприятия	0	15
Други дългоср. задължения	0	367
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>0</b>	<b>382</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Задължения към фин. предприятия	1148	2174
Задължения към свърз. предприятия	1852	951
Търговски задължения	480	340

Регистрационен документ	„Флоримонт прпъртис“ АДСИЦ	
Задължения за данъци	15	4
Задължения към персонала	97	30
Задължения към соц. осигуряване	4	4
Други текущи задължения	0	
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>3596</b>	<b>3503</b>
<b>ОБЩО СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ</b>	<b>4384</b>	<b>4126</b>

Инвестиционните имоти са се увеличили от 3922 хил.лева към 30.09.2011 г. до 4188 хил.лева към 30.09.2012г. Търговските вземания бележат намаление от 153 хил.лева към 30.09.2011 г. на 143 хил.лева към 30.09.2012 г. Текущата част на предплатените разходи се увеличава от 18 хил.лева към 30.09.2011 г. на 19 хил.лева към 30.09.2012 г., а паричните еквиваленти – съответно от 33 хил.лева към 30.09.2011 г. на 34 хил.лева към 30.09.2012 г. Общото изменение на всички активи бележи ръст от 4 126 хил.лева към 30.09.2011 г. на 4384 хил.лева към 30.09.2012 г.

Основният акционерен капитал е увеличен от 650 000 лева към 30.09.2011 г. на 750 000 лева към 30.09.2012 г., премийният резерв е запазил стойността си от 74 хил.лева, натрупаните загуби са намалели от 555 хил.лева към 30.09.2011 г. на 257 хил.лева към 30.09.2012 г., а текущата печалба е нараснала от 72 хил.лева към 30.09.2011 г. на 221 хил.лева към 30.09.2012 г. Общото изменение на собствения капитал е положителна величина в размер на 547 хил.лева.

Задълженията към финансови предприятия бележат спад: от 2174 хил.лева към 30.09.2011 г. на 1148 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение са задълженията към свързани лица, като към 30.09.2011 г. те са били в размер на 951 хил.лева, а към 30.09.2012 г. са в размер на 1 852 хил.лева. Търговските задължения са увеличени съответно от 340 хил.лева към 30.09.2011 г. на 480 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение бележат задълженията за данъци, съответно от 4 хил.лева към 30.09.2011 г. на 15 хил.лева към 30.09.2012 г., както и задълженията към персонала – към 30.09.2011 г. те са в размер на 30 хил.лева, а към 30.09.2012 г. техният размер е 97 хил.лева. Задълженията към осигурителните фондове не бележат изменение. Общото изменение на собствения капитал и пасивите в размер на 258 хил.лева.

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

(хил.лв.)	30.09.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009г. г.
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>373</b>	<b>1028</b>	<b>1 434</b>	<b>598</b>
<b>на:</b>				
Продукция	0	0	0	0
Наеми	373	540	698	259
Стоки	0	0	0	319

Регистрационен документ	„Флоримонт прпъртис“ АДСИЦ			
Други, в т.ч. инвест. имоти	0	335	736	20
		153		
<b>Разходи за дейността:</b>	(89)	(358)	(240)	(383)
Баланс. стойност на отписани активи		(225)	(203)	(331)
Разходи за материали	0	0	0	0
Разходи за външни услуги	(25)	(51)	(21)	(25)
Разходи за амортизация	0	0	0	0
Разходи за заплати	(60)	(57)	(6)	(3)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)	(1)	(1)
Др. разходи за дейността	(0)	(21)	(9)	(23)
<b>Печалба (загуба) от опер. дейност</b>	221	670	1 194	215
<b>Финансови приходи:</b>	0	112	0	331
Приходи от лихви	0	0	0	0
Печалби от последв. преоценки на инвестиционни имоти	0	112	0	331
<b>Финансови разходи:</b>	(63)	(484)	(461)	(1 631)
Разходи за лихви	(60)	(266)	(423)	(366)
Курсови разлики	0	(1)	(1)	(1)
Други финансови разходи	(3)	(217)	(37)	(1 264)
<b>Печалба (загуба) от дейността</b>	221	298	733	(1 085)
Разход за данъци върху печалбата	0	0	0	0
<b>Друг всеобхватен доход</b>	0	0	0	0
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	221	298	733	(1 085)

Приходите на Дружеството се формират от две основни групи – приходи от наеми и приходи от продажба на инвестиционни имоти. През 2009 г. приходите от наеми

нарастват на 598 хил. лв. а през 2010 г. достигат до 1434 хил. лв. До края на третото тримесечие на 2012 г., приходите спадат до 373 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. През 2011 г. дружеството реализира приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 335 хил. лв. До тртото тримесечие на 2012 г., дружеството няма приходи от продажба на инвестиционни имоти.

Общия размер на нетните приходи от продажби нараства от 598 хил. лв за 2009 г. на 1434 хил. лв. за 2010 г. и спадат до 373 хил. лв. до края на третото тримесечие на 2012 г.

Разходите за дейността нарастват 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 2011 разходите за дейността са в размер на 358 хил.лв., а до края на третото тримесечие на 2012 г. спадат до 89 хил. лв.

Разходите за лихви плавно нарастват през периода. През 2009 г. нарастват на 366 хил. лв. а през 2010 г. достигат до 423 хил. лв. През 2011 г. те са 266 хил. лв. Увеличението на разходите за лихви е свързано с увеличаващия се размер на привлеченото финансиране на Дружеството. До края на тртото тримесечие на 2012 г. те спадат до 60 хил. лв.

Дружеството реализира загуба от 1085 хил. лв. през 2009 г. През 2010 г. Дружеството реализира печалба в размер на 733 хил. лв. Към 2011 г. реализираната печалба е 298 хил. лв., а до края на третото тримесечие на 2012 г. е 221 хил. лв.

#### Сравнителна финансова информация към 30.09.2011 г.

(хил.лв.)	30.09.2012	30.09.2011
<b>Нетни приходи от продажби на:</b>	373	769
Продукция	0	
Наеми	373	410
Стоки	0	
Други, в т.ч. инвест. имоти	0	359
<b>Разходи за дейността:</b>	(89)	(232)
Баланс. стойност на отписани активи		(132)
Разходи за материали	0	

Регистрационен документ	„Флоримонт прпъртис“ АДСИЦ	
Разходи за външни услуги	(25)	(38)
Разходи за амортизация	0	
Разходи за заплати	(60)	(38)
Разходи за осигуровки	(4)	(3)
Др. разходи за дейността	(0)	(21)
<b>Печалба (загуба) от опер. дейност</b>	<b>221</b>	<b>537</b>
<b>Финансови приходи:</b>	<b>0</b>	
Приходи от лихви	0	
Печалби от последв. преоценки на инвестиционни имоти	0	
<b>Финансови разходи:</b>	<b>(63)</b>	<b>(465)</b>
Разходи за лихви	(60)	(261)
Курсови разлики	0	(1)
Други финансови разходи	(3)	(203)
<b>Печалба (загуба) от дейността</b>	<b>221</b>	<b>72</b>
Разход за данъци върху печалбата	0	
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>0</b>	
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	<b>221</b>	<b>72</b>

Приходите на Дружеството са намалели от 769 хил.лева към 30.09.2012 г. до 373 хил.лева предвид факта, че през 2011 го е бил реализиран доход от продажба на инвестиционен имот както и получена неустойка по договор, за разлика от 2012 г., когато приходите са изцяло от наеми. Разходите за дейността са значително намалели по същата причина, а именно: не е отписвана балансова стойност на активи. В резултат на това отчетената печалба е в размер на 221 хил.лева към 30.09.2012, спрямо 72 хил.лева към 30.09.2011 г. Значително намаление бележат разходите за лихви, които от 261 хил.лева към 30.09.2011 г. са намалели до 60 хил.лева към 30.09.2012 г. Общото намаление на финансовите разходи е в размер на 402 хил.лева. Общото увеличение на всеобхватния доход е в размер на 149 хил.лева.

## **8.2. 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 раздел „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 спад в размера на нетните приходи от продажби от стоки и инвестиционни имоти, който намаля през 2011 и 2012 г. 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. и 2012 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.9.1 „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 раздел „Рискови фактори”.

## **9. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

### **9.1. Информация за капиталовите ресурси на Дружеството (както краткосрочни, така и дългосрочни)**

Информацията, представена по-долу за структурата на собствения капитал и пасивите на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2009, 2010, 2011 и до края на третото тримесечие на 2012 г.



<b>СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ (хил.лв.)</b>	<u>30.09.2012</u> г.	<u>31.12.2011</u> г.	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен акционерен капитал	750	750	650	650
Премиен резерв	74	74	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555	-1 288	-203
Текуща печалба/(загуба)	221	298	733	-1 085
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>788</b>	<b>567</b>	<b>169</b>	<b>-564</b>
<b>Нетекущи задължения</b>				
Задължения към фин. предприятия	0	0	3 343	3 642
Други дългоср. задължения	0	0	367	0
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 710</b>	<b>3 642</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към фин. предприятия	1148	1851	0	0
Задължения към свърз. предприятия	1852	1073	101	243
Търговски задължения	3596	736	412	7
Задължения за данъци	15	6	2	0
Задължения към персонала	97	46	1	1
Задължения към соц. осигуряване	4	7	1	1
Други текущи задължения	0	0	0	0
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>3596</b>	<b>3719</b>	<b>517</b>	<b>252</b>
<b>ОБЩО СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ</b>	<b>4384</b>	<b>4286</b>	<b>4 396</b>	<b>3 894</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 2011 г. е извършено успешно увеличаване на капитала с още 100 000 новоемитирани акции

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. 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.

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. Към 26.07.2011 г. дружеството е погасило задълженията си към БАКБ АД, чрез рефинансиране от „Райфайзенбанк /България“ ЕАД. По силата на сключения Анекс 2 между „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, първоначалният Договор за инвестиционен кредит, според който крайната дата на погасяване е 10.07.2012 г. е с променени срокове за погасяване, както следва:

- една вноска в размер на 17 969.21 /седемнадесет хиляди деветстотин шейсет и девет евро и двадесет и един евроцента/ – дължима при подписване на Анекс 2 – а именно 20.07.2012 г.
- 34 /тридесет и четири/ последователни равни месечни вноски, всяка една в размер на 18 060 /осемнадесет хиляди и шейсет/ евро, дължими считано от 10.08.2012 г. до 10.05.2015 г.
- една последна вноска в размер на 17 900 /седемнадесет хиляди и деветстотин/ евро с падеж 10.06.2015 г.

Капитализацията на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. е в размер на 567 хил. лв. и е съставена от 750 хил. лв. основен акционерен капитал, 74 хил. лв. премиен резерв, -555 хил. лв. натрупани загуби и 298 хил. лв. текуща печалба.

Съгласно разсрочването на договора за банков кредит с „Райфайзенбанк /България“ ЕАД с Анекс 2 от 20.07.2012 г., дългосрочната задлъжнялост на Дружеството към 18.10.2012 г. е в размер на 542 хил.евро, в срок до 10.06.2015 г.

Краткосрочната задлъжнялост на Дружеството формира останалата част от общата задлъжнялост, като тя се формира основно от задължения към финансови

предприятия в частта им за 2012 г. в размер на 108 хил.евро, свързани предприятия и търговски задължения. Краткосрочната задлъжнялост на Дружеството е, в частта ѝ, формирана от банков кредит от „Райфайзенбанк България“ ЕАД, е обезпечена с учредена ипотека на недвижим имот в гр.Плевен. Дружеството няма условна или косвена задлъжнялост.

#### Сравнителна финансова информация към 30.09.2011 г.

<b>СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ (хил.лв.)</b>	<b>30.09.2012 г.</b>	<b>30.09.2011 г.</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Основен акционерен капитал	750	650
Премиен резерв	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555
Текуща печалба/(загуба)	221	72
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>788</b>	<b>241</b>
<b>Нетекущи задължения</b>		
Задължения към свързани предприятия	0	15
Други дългоср. задължения	0	367
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>0</b>	<b>382</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Задължения към фин. предприятия	1148	2174
Задължения към свърз. предприятия	1852	951
Търговски задължения	480	340
Задължения за данъци	15	4
Задължения към персонала	97	30
Задължения към соц. осигуряване	4	4
Други текущи задължения	0	
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>3596</b>	<b>3503</b>
<b>ОБЩО СОБСТВ. К-Л И ПАСИВИ</b>	<b>4384</b>	<b>3885</b>

Основният акционерен капитал е увеличен от 650 000 лева към 30.09.2011 г. на 750 000 лева към 30.09.2012 г., премиеният резерв е запазил стойността си от 74 хил.лева, натрупаните загуби са намалели от 555 хил.лева към 30.09.2011 г. на 257

хил.лева към 30.09.2012 г., а текущата печалба е нараснала от 72 хил.лева към 30.09.2011 г. на 221 хил.лева към 30.09.2012 г. Общото изменение на собствения капитал е положителна величина в размер на 547 хил.лева.

Задълженията към финансови предприятия бележат спад: от 2174 хил.лева към 30.09.2011 г. на 1148 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение са задълженията към свързани лица, като към 30.09.2011 г. те са били в размер на 951 хил.лева, а към 30.09.2012 г. са в размер на 1 852 хил.лева. Търговските задължения са увеличени съответно от 340 хил.лева към 30.09.2011 г. на 480 хил.лева към 30.09.2012 г. Увеличение бележат задълженията за данъци, съответно от 4 хил.лева към 30.09.2011 г. на 15 хил.лева към 30.09.2012 г., както и задълженията към персонала – към 30.09.2011 г. те са в размер на 30 хил.лева, а към 30.09.2012 г. техният размер е 97 хил.лева. Задълженията към осигурителните фондове не бележат изменение. Общото изменение на собствения капитал и пасивите в размер на 258 хил.лева.

#### 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 чсат 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, дължимата е изцяло и не подлежи на приспадане, 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 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 26.07.2011 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 кредитите по-долу. Съгласно Анекс 2 от 20.07.2012 г., заемът е разсрочен в срок до 10.06.2015 г.

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 ипотекираното имущество, описано по-долу, и че върху ипотекираното имущество няма вписани други тежести, с изключение на вписаните ипотечи 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, „Индустриална 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 (четиринадесет) 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 консултинг” 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 консултинг” 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 консултинг 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 консултинг” ЕООД, “Билдинг корпорейшън” ЕООД и “Зет Пропъртис” АД, които да посочват Банката като единствен заложен кредитор върху заложеното имущество.

#### Информация за наложени тежести върху активи 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. е обременен с договорна ипотека в полза на „Българо-Американска Кредитна Банка“ АД, Тъй като на 28.05.2011 г. се сключи рефинансиращ кредит с „Райфайзенбанк“ ЕАД и кредитите към „Българо Американска Кредитна Банка“ АД, бяха предсрочно погасени към 31.05.2011 г., договорната ипотека в полза на „Българо Американска Кредитна

Банка” АД ще бъде заличена в срок от 10 дни от усвояването на сумата по рефинансиращия кредит. Върху гореописания имот бе учредена договорна ипотека в полза на „Райфайзенбанк” ЕАД, вписана на 30.05.2011 г.

По силата на договор за инвестиционен банков кредит с „Райфайзенбанк” ЕАД от 28.05.2011 г. емитентът сключи, като единствен заложен кредитор особен залог върху настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от сключени договори за наем за имотите, описани в предходната точка, а именно:

Договор за наем със „Скорпион Трейд” ООД от 01.05.2010 г. с месечен наем от 2870 евро за срок от 5 години с предмет складове и офис в обект с идентификатор 56722.651.75.6;

Договор за наем с „Индустриални машини” ЕООД от 02.09.2009 г. с месечен наем от 400 лв. за 5 години с предмет сервизно хале No 4 и No. 5 в сграда с идентификатор 56722.651.75.5;

Договор за наем с „Беларус Агро трейд” ЕООД с месечен наем от 3 444 евро за 6 години с предмет имот с площ от 1427 кв.м. в сграда с идентификатор 56722.651.75.10;

Договор за наем с ЕТ „Лилян 98 – Маргарита Иванова” от 16.11.2010 г. с месечен наем от 4 500 лв. за 5 години с предмет недвижим имот с площ от 727 кв.м. в сграда с идентификатор 56722.651.75.1;

Договор за наем с „Лебозол България” ООД от 14.04.2010 г. с месечен наем от 3 000 лв. за 5 години с предмет недвижим имот с площ от 272 кв. м. в сграда с идентификатор 56722.651.75.1 и 8 бр паркоместа кв.м. в сграда с идентификатор 56722.651.75.

Други активи на дружеството не са обременени с тежести.

## 9.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и 30.09.2012 г.

<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ (хил.лв.)</b>	<u>30.09.2012 г.</u>	<u>31.12.2011 г.</u>	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>				
Постъпления от клиенти	924	1314	2 563	430
Плащания на доставчици	-117	-104	-79	-449
Плащания на персонала и за СО	-18	-5	-6	-4
Платени пол. и отр. курсови разлики	0	-1	0	0
Плат./възст. данъци (без корп.	-6	-22	55	158

данък)

Др. пар. потоци от опер. дейност	0	-20	-5	-23
----------------------------------	---	-----	----	-----

<b>Нетни пар. потоци от опер. дейност</b>	<b>783</b>	<b>1162</b>	2 528	112
---	------------	-------------	-------	-----

**Парични потоци от инвестиционна дейност**

Покупки на имоти, машини и оборудв.	0	0	-1 941	-42
-------------------------------------	---	---	--------	-----

Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване	0	343	0	0
---	---	-----	---	---

<b>Нетни пар. потоци от инв. дейност</b>	<b>-</b>	<b>343</b>	- 1 941	- 42
--	----------	------------	---------	------

**Парични потоци от финансова дейност**

Постъпления от емитиране на ЦК	0	100	0	0
--------------------------------	---	-----	---	---

Получени заеми	1895	2982	0	1 011
----------------	------	------	---	-------

Изплащане на получени заеми	-2598	-4474	-299	-258
-----------------------------	-------	-------	------	------

Плащания на лихви и комис. по заеми	-71	-284	-476	-467
-------------------------------------	-----	------	------	------

Изплатени дивиденди	0	0	0	0
---------------------	---	---	---	---

Други постъпления/плащания	-3	-8	-7	-8
----------------------------	----	----	----	----

<b>Нетни пар. потоци от фин. дейност</b>	<b>-777</b>	<b>-1684</b>	-782	278
--	-------------	--------------	------	-----

<b>Изменение на пар.с-ва през периода</b>	<b>6</b>	<b>-179</b>	-195	348
---	----------	-------------	------	-----

<b>Пар. с-ва в началото на периода</b>	<b>28</b>	<b>214</b>	409	61
--	-----------	------------	-----	----

<b>Пар. с-ва в края на периода</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	214	409
------------------------------------	-----------	-----------	-----	-----

През първите две години от разглеждания период нетните парични потоци от оперативна дейност стават положителни и значително нарастват основно поради нарастването на постъпленията от клиенти свързани с постъпленията от наеми и продажби. През 2011 и 2012 г те остават положителни цифри.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност през първите две години са отрицателни величини, поради активната инвестиционна дейност, която дружеството осъществява през разглеждания период.

Нетните парични потоци от финансова дейност са отрицателни поради погашенията по заемите и плащанията за лихви.

## Сравнителна финансова информация към 30.09.2011 г.

<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ (хил.лв.)</b>	<b>30.09.2012 г.</b>	<b>30.09.2011 г.</b>
Постъпления от клиенти	924	1162
Плащания на доставчици	-117	-35
Плащания на персонала и за СО	-18	-5
Платени пол. и отр. курсови разлики	0	-1
Плат./възст. данъци (без корп. данък)	-6	-35
Др. пар. потоци от опер. дейност	0	
<b>Нетни пар. потоци от опер. дейност</b>	<b>783</b>	<b>1086</b>
Покупки на имоти, машини и оборудв.	0	
Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване	0	188
<b>Нетни пар. потоци от инв. дейност</b>	<b>-</b>	<b>188</b>
Постъпления от емитиране на ЦК	0	
Получени заеми	1895	2667
Изплащане на получени заеми	-2598	-3837
Плащания на лихви и комис. по заеми	-71	-261
Изплатени дивиденди	0	
Други постъпления/плащания	-3	-24
<b>Нетни пар. потоци от фин. дейност</b>	<b>-777</b>	<b>-1455</b>
<b>Изменение на пар.с-ва през периода</b>	<b>6</b>	<b>-181</b>
<b>Пар. с-ва в началото на периода</b>	<b>28</b>	<b>214</b>
<b>Пар. с-ва в края на периода</b>	<b>34</b>	<b>33</b>

През сравнителните периоди нетните парични потоци от оперативна дейност намаляват, като за 2011 г. са в положителен размер на 1086 хил.лева, а през 2012 г. са в положителен размер на 783 хил.лева.

Нетните парични потоци от инвестиционна дейност се различават във връзка с извършените продажби на недвижими имоти през 2011 г.

Нетните парични потоци от финансова дейност са отрицателни поради погашенията по заемите и плащанията за лихви.

### 9.3. Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и чрез заемни средства. Дружеството ще увеличи капитала си до 1 200 000 лева в резултат на настоящото увеличаване на капитала (при записване на всички предлагани акции), както и посредством последващи емисии в размер, определян в зависимост от обема на инвестициите и избраното съотношение собствен към дългов капитал. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 50:1.

Информация относно финансиране на емитента посредством банкови кредити е представена в подточка „Информация относно кредитите“ в т. 9.1 от този документ.Х

### 9.4. Информация относно съществуващите ограничения върху използването на капиталови ресурси, които засягат дейността на емитента

Източниците на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Съгласно чл. 44, ал. 2 от Устава на Дружеството, максимално допустимото съотношение на предвиденото бъдещо външно финансиране (чрез емитиране на облигации и ползване на банкови кредити), отнесено към размера на собствения капитал, е 50:1. Значителният максимален размер на външното финансиране е предвиден, доколкото Дружеството отчита възможността след провеждане на

първоначалното увеличение на капитала да са му нужни значителни финансови средства (осигурени чрез банкови кредити) за реализиране на инвестиционните намерения. Дружеството ще спазва това съотношение независимо от размера на собствения си капитал във всеки един момент.

#### **9.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 4.3 и 7.1.**

Дружеството може да набавя средства за изпълнение на своите ангажименти като:

- Емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
- Взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

Към настоящият момент „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ няма поети инвестиционни ангажименти, както е посочено в т. 4.3.

Очакваните източници на средства, необходими за изпълнението на запланиваните значителни дълготрайни материални активи посочени в т. 7.1.

Основният очакван източник на средства е очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане. Тези приходи приоритентно ще бъдат използвани за изпълнение на запланиваните дейности посочени в т.7.1.

Към момента на Дружеството не е известно дали очакваните постъпления ще бъдат достатъчни за всички бъдещи дейности. В случай на необходимост от допълнителни средства, те ще бъдат осигурени посредством последващи увеличения на капитала и привличане на дългово финансиране.

## **10. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такава не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може да извършва развойна дейност.

## **11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

*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);

[Darik.finance.bg](http://Darik.finance.bg);

и други цитирани по-долу в текста;

### **11.1. 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.

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

### **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 рискови 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 търговските-центрове 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 спаднали 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, фармацевтичните компании 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 арендуют 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.

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.

Сравнително оптимистични бяха прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти през 2011 и първата половина на 2012 година. Експертите не очакват поскъпване на жилищата и дори поевтиняване на новото строителство. Леко раздвижване се очаква и при офис имотите и търговските площи. Най-положителни в очакванията си се оказаха търговците на земеделска земя, които очакват активизиране на сегмента след още след два месеца.

## Жилища

Балонът на недвижимите имоти продължава да се пука, поне в някои сегменти от жилищното строителство. Обратно на всички очаквания за окончателно раздвижване на пазара през 2011-а година, експерти прогнозираха пред Дарик трудна година за бранша. Цветелина Тасева от една от големите компании за недвижими имоти коментира, че не се очаква поскъпване на жилищата през цялата 2011-а, а имотите тип „ново строителството“ дори се очаква да поевтиняят.

За настоящата година дружеството очаква спад на цените на имотите във всички райони, както и преобладаващата активност на пазара да бъде предимно в жилищния сегмент. Емитентът предвижда, че предлагането на имоти тази година ще нарасне за сметка на търсенето. То ще се свеие, особено що се отнася до средния и високия ценови клас жилища (с изключение на имотите от високия ценови клас с една или няколко уникални характеристики).

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

Дружеството няма информация за други събития които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година, освен посочените в предходната точка.

## 12. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът няма да представя прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## 13. УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се състои от три физически лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството са независими.

### 13.1. Информация относно членовете на управителните органи и учредителите на Емитента

#### 13.1.1. Съвет на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ:

Име:	<b>Андон Николаев Атанасов;</b>
Служебен адрес:	гр. София, гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;
Функции:	Изпълнителен директор на „Флоримонт пръпъртис“ АДСИЦ;
Основни дейности извън Емитента:	Андон Николаев Атанасов е:  Управител и едноличен собственик на капитала на „БГ строй 2007“ ЕООД, ЕИК 175228531, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;  Управител и едноличен собственик на капитала на „Реперите“ ЕООД, ЕИК 200476065, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;  Управител и едноличен собственик на капитала на „Аксис Комюникейшън“ ЕООД, ЕИК 131368453, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;  Управител и едноличен собственик на капитала на „Луминати“ ЕООД, ЕИК 201207623, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;  Управител и едноличен собственик на капитала на „Фюжън Маркет“ ЕООД, ЕИК 200297219, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;  Член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Пи енд Пи маунтин“ ЕАД. ЕИК 200454147 със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;



Управител и едноличен собственик на капитала на „Бънч“ ЕООД, ЕИК 201723255, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Формнект“ ЕООД, ЕИК 202049286, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Флорком“ ЕООД, ЕИК 202111292, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. Цар Борис III, 281;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Никаса билдинг“ ЕООД, ЕИК 201707692, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Клорел“ ЕООД, ЕИК 202252913, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Фламин“ ЕООД, ЕИК 202290586, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „ФЛОРКОМ“ ЕООД, ЕИК 202111292, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „БЪНЧ“ ЕООД, ЕИК 201723255, със седалище и адрес на управление: гр, София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на "ЕФ БАСАР" ЕООД, ЕИК 202294353, със седалище и адрес на

управление: гр. София, бул. България  
132А;

Име:

**Стамат Паскалев Дойчев**

Служебен адрес:

гр. София, жк. Манастирски ливади – запад,  
бул. „България“ No. 132, вх. А;

Функции:

Член на съвета на директорите на  
„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ

Основни дейности извън Емитента:

Стамат Паскалев Дойчев е:

Управител и едноличен собственик на  
капитала на „Булмоби“ ЕООД, ЕИК  
130587309, със седалище и адрес на  
управление: гр. София, жк. Манастирски  
ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх.  
А;

Управител на „Билдинг корпорейшън“  
ЕООД, ЕИК 175135109, със седалище и  
адрес на управление: гр. София, жк.  
Манастирски ливади – запад, бул.  
„България“ No. 132, вх. А;

Член на съвета на директорите и  
изпълнителен директор на „Болакън асет  
мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 175137850 със  
седалище и адрес на управление: гр.  
София, жк. Манастирски ливади – запад,  
бул. „България“ No. 132, вх. А;

Член на съвета на директорите и  
изпълнителен директор на „Имобайл“ АД,  
ЕИК 131403737 със седалище и адрес на  
управление: гр. София, жк. Манастирски  
ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх.  
А;

Член на съвета на директорите на „Гейминг  
сентър“ АД, ЕИК 200486230 със седалище и  
адрес на управление: гр. Банско, ул.  
„Глазне“ No. 5;

Член на съвета на директорите на „Зет  
пропъртис“ АД, ЕИК 131448383 със  
седалище и адрес на управление: : гр.

София, жк. Манастирски ливади – запад,  
бул. „България“ No. 132, вх. А;

Име:	<b>Владислав Людмилов Георгиев</b>
Служебен адрес:	гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;
Функции:	Заместник-председател на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК;
Основни дейности извън Емитента:	Владислав Людмилов Георгиев няма участия в управителните и/или контролни органи на други дружества.

### **13.1.2. Учредители на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ**

Име:	<b>Паскал Стаматов Дойчев</b>
Брой акции с право на глас:	275 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	55% от гласовете в Общото събрание на Емитента
Наименование:	<b>ИД „Елана високодоходен фонд“ АД</b>
Брой акции с право на глас:	225 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	45% от гласовете в Общото събрание на Емитента

Относно подробна информация за учредителите вж. т. 18 „Мажоритарни акционери“ по-долу.

От учредяването на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ са настъпили следните промени в броя акции, притежавани от акционерите на Дружеството:

- На 05.02.2008 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която „Билд Инвест - АМ“ АД купува 150 500 (сто и петдесет хиляди и петстотин) обикновени, поименни и безналични акции от капитала на дружеството от Паскал Стаматов Дойчев;

- Към 18.04.2008 г. разпределението на капитала на Дружеството има следната структура: „Билд инвест – АМ“ ЕООД притежава 375 500 броя акции, а Паскал Стаматов Дойчев притежава 124 500 броя акции.
- Към 02.06.2008 г. в Централен депозитар е вписана емисия акции в размер на 150 000 акции от задължителното първоначално увеличаване на капитала на Дружеството, записани от „Билд Инвест - АМ“ АД.
- На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 12 000 (дванадесет хиляди) акции от капитала на дружеството;
- На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 17 000 (седемнадесет хиляди) акции от капитала на дружеството;
- На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 5 000 (пет хиляди) акции от капитала на дружеството;
- На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 1 000 (хиляда) акции от капитала на дружеството;
- На 17.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Паскал Стаматов Дойчев купува 525 500 (петстотин двадесет и пет хиляди и петстотин) акции от капитала на дружеството от „Билд Инвест - АМ“ АД;
- На 20.02.2009 г. е приета сделка с акции от капитала на емитента, по силата на която Андон Николаев Атанасов купува 13 000 (тринадесет хиляди) акции от капитала на дружеството от Паскал Стаматов Дойчев.

Към момента на изготвяне на настоящия документ капиталаът на дружеството има следната структура:

- Паскал Стаматов Дойчев притежава 637 000 броя акции, представляващи 84.93 % от дружествения капитал;
- Андон Николаев Атанасов притежава 13 000 броя акции, представляващи 1.73 % от дружествения капитал.
- „Ей Ен Ей Про“ ЕООД – 100 000 акции, представляващи 13.33 % от дружествения капитал.

### ***13.1.3. Висши ръководители на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ***

С оглед изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 14.1.1. В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ е назначил по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвяне на този документ, директор за връзки с инвеститорите на дружеството е г-н Павел Сребринов Хаджийски, по силата на решение на съвета на директорите на дружеството от 10.01.2011 г. и сключен трудов договор с последния.

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 е сключило трудов договор с директора за връзки с инвеститорите г-н Павел Сребринов Хаджийски. Емитентът няма други служители на трудов договор. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ ще ползва външни контрагенти (обслужващи дружества). Подробна информация за обслужващите дружества и рисковете свързани с тях вж. стр. 103.

### ***13.1.4. Фамилни връзки между посочените в т. 14.1. от този документ лица.***

Членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ нямат родствени връзки помежду си.

Председателят на съвета на директорите на дружеството Стамат Паскалев Дойчев е баща на акционера, притежаващ 84.93 % от капитала на Дружеството – Паскал Стаматов Дойчев.

### ***13.1.5. Образование, квалификация и относим професионален опит на членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ***

#### **Андон Николаев Атанасов**

##### **Образование:**

Висше образование, магистърска степен по „Политология”, СУ „Климент Охридски” 2004 г.

##### **Квалификация:**

Политолог, „Външна политика и национална сигурност”

**Относим професионален опит:**

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****Образование:**

Висше образование, магистърска степен по „Счетоводство и контрол“, Университет за национално и световно стопанство.

**Квалификация:**

присъдена квалификация „Икономист“

**Относим професионален опит:**

В периода 1998 – 1999 г. Владислав Георгиев работи като счетоводител във „Финкомекс Одитинг“ ЕООД 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.

**Стамат Паскалев Дойчев****Образование:**

Висше образование, магистърска степен по „Право“, СУ „Климент Охридски“ 1974 г.

Квалификация:	юрист
Относим професионален опит:	<p>1977 – 1981 ДСО „Транспред“ – юрисконсулт, основни задачи: работа по спедиционни договори, договори за капитално строителство и др.;</p> <p>1981 – 1984 СБХА (Съюз на българските художници и архитекти) – юрисконсулт, отговарящ за правното обслужване на материалните бази на творческия фонд на СБХА, както и отношенията при стопанисването им, за договорите по организация на изложби, продажби и др.;</p> <p>1984 – 1987 МНО, Заводи въоръжение – главен юрисконсулт – задължения за потвърждаване на съответствието с нормативните изискванията на договорите за доставки и покупко-продажби, както и за трудови правоотношения на предприятието, вещни спорове и др.;</p> <p>1987 – 1994 ДФ „Интерхотели“ – главен юрисконсулт, завеждащ правен отдел – отговорен за състоянието на правоотношенията на предприятието, договори с туроператори, договори за строителство и стопанисване на материални бази, трудови правоотношения, правни спорове и др.;</p> <p>1994 – 1997 „Домостроителен завод Бургас“ АД – главен юрисконсулт – отговорен за състоянието на всички правоотношенията на дружеството;</p> <p>1997– до днес, Софийска адвокатска колегия, адвокат, основна дейност в областта на гражданските, в частност търговските правоотношения.</p>

***13.1.6. Декларации на членовете на Съвета на директорите „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ***

**Андон Николаев Атанасов**

С подписването на този документ Андон Атанасов декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Андон Атанасов декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Андон Атанасов декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Андон Атанасов декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

#### **Владислав Людмилов Георгиев**

С подписването на този документ Владислав Георгиев декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Владислав Георгиев декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.

С подписването на този документ Владислав Георгиев декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Владислав Георгиев декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

#### **Стамат Паскалев Дойчев**

С подписването на този документ Стамат Дойчев декларира, че не е осъждан за измама през последните пет години, включително и че не е осъждан за каквото и да било престъпление от общ характер.

С подписването на този документ Стамат Дойчев декларира, че не е бил, включително и през последните пет години, член на управителен или контролен орган или служител заемащ ръководен пост в дружество за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация.



С подписването на този документ Стамат Дойчев декларира, че не е бил официално публично инкриминиран и/или не са му налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както не са му налагани принудителни административни мерки.

С подписването на този документ Стамат Дойчев декларира, че не е лишаван от съда от правото да бъде член на управителни или контролни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

- 13.2. Информация относно участията на членовете на съвета на директорите в административните, управителните и надзорните органи на дружества или съдружници в такива през последните пет години, включително данни за прекратени участия

Име:

**Андон Николаев Атанасов;**

Андон Николаев Атанасов е/е бил:

Управител и едноличен собственик на капитала на „БГ строй 2007“ ЕООД, ЕИК 175228531, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Реперите“ ЕООД, ЕИК 200476065, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Аксис Комюникейшън“ ЕООД, ЕИК 131368453, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Луминати“ ЕООД, ЕИК 201207623, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Фюжън Маркет“ ЕООД, ЕИК 200297219, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ No. 41, вх. 1, ет. 1, ап. 2;

Член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Пи енд Пи маунтин“ ЕАД. ЕИК 200454147 със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Управител и съдружник в „Топ Ойл Плюс“ ЕООД, ЕИК 200662956, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Васил Левски“ 123, ет. 1 ап. 2 за периода 26.03.2009 г. – 07.09.2009 г.

Управител на „Селект Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 112586287, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Бял Равнец“ 9, вх. А, ап. 3 за периода 30.01.2009 г. – 03.09.2009 г.

Управител и едноличен собственик на капитала на „Бънч“ ЕООД, ЕИК 201723255, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Формнекс“ ЕООД, ЕИК 202049286, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Флорком“ ЕООД, ЕИК 202111292, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Цар Борис III, 281;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Никаса билдинг“ ЕООД, ЕИК 201707692, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България 132А;

Управител и едноличен собственик на капитала на „Клорел“ ЕООД, ЕИК 202252913, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България 132А;

Име:

**Стамат Паскалев Дойчев**

Стамат Паскалев Дойчев е/е бил:

Управител и едноличен собственик на капитала на „Булмоби“ ЕООД, ЕИК 130587309, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Управител на „Билдинг корпорейшън“ ЕООД, ЕИК 175135109, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Болакън асет мениджмънт“ ЕАД, ЕИК 175137850 със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Имобайл“ АД, ЕИК 131403737 със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Член на съвета на директорите на „Гейминг сентър“ АД, ЕИК 200486230 със седалище и адрес на управление: гр. Банско, ул. „Глазне“ No. 5;

Член на съвета на директорите на „Зет прпъртис“ АД, ЕИК 131448383 със седалище и адрес на управление: : гр. София, жк. Манастирски ливади – запад, бул. „България“ No. 132, вх. А;

Име:

**Владислав Людмилов Георгиев**

Владислав Людмилов Георгиев е/е бил:

Член на съвета на директорите на „Пи енд Пи маунтин“ АД ЕИК 200454147, със седалище и адрес на управление: гр.

София, бул „България“ 132, вх. А, за  
периода 03.11.2008 г. – 09.10.2009 г.

### **13.3. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента**

Не са налице и не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица в съответствие с което членове на Съвета на директорите да бъдат избрани като такива.

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите, които притежават пряко ценни книжа на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ са Андон Николаев Атанасов, който притежава 1,73 % от капитала на дружеството. Председателят на съвета на директорите Стамат Паскалев Дойчев притежава непряко, чрез сина си Паскал Стаматов Дойчев, 84.93 % от капитала на дружеството.

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

### **14. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ**

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е учредено на 30.10.2007 г. и е вписано в регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд на 23.11.2007 г.

Съгласно решението, взето на Учредителното събрание на Дружеството и сключените договори, членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 6 (шест) минимални месечни работни заплати. Изпълнителният директор получава месечно възнаграждение 8 минимални месечни работни заплати съгласно решението, взето на заседанието на Съвета на директорите от 30.10.2007 г. и сключения с изпълнителния директор договор за управление. По-високото възнаграждение на Андон Атанасов е с оглед ангажираността му като изпълнителен член с дейността на Дружеството в значително по-голяма степен от тази на другите членове на Съвета, както и с оглед минимизиране на риска от напускане на изпълнителния директор в качеството му на най-значим служител на Дружеството.

По решение на Общото събрание на акционерите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ при добри финансови резултати може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от печалбата на дружеството за съответната година.

Съгласно чл. 46 от Устава на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 15% (петнадесет на сто) годишно от стойността на активите по баланса на Дружеството.

През 2010 г. не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, нито са изплащани обезщетения в натура.

През 2011 г. и по конкретно след 01.04.2011 г. дружеството изплаща възнаграждения на членовете на съвета на директорите, съгласно свое решение, според което председателят на СД получава месечно възнаграждение в размер на 8 минимални работни заплати, а останалите двама членове – по 6 минимални работни заплати. Възнагражденията не надвишават предвидения в устава праг на допустими разходи. Следва да се има предвид, че дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на СД през 2010, което е постигнато със споразумения с последните и съобразно трудностите, които състоянието на пазара с недвижими имоти постави пред бранша.

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

## **15. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

### **15.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.**

Съветът на директорите на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е конституиран на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 30 октомври 2007 г. в състав: Стамат Паскалев Дойчев; Андон Николаев Атанасов и Цветомил Иванов Факъов. Договорите за управление с първоначалните членове на Съвета на директорите са сключени на 31 октомври 2007 г. и са за срок от три години съгласно чл. 32, ал. 3 от Устава на Дружеството и изискванията на Търговския закон. На общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 07.01.2010 г. е освободен Цветомил Иванов Факъов и за независим член на съвета на директорите е избран Владислав Людмилов Георгиев. Договорът за възлагане на управлението на последния е сключен на 19.01.2010 г.

Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите

функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет. Мандатът на настоящия съвет на директорите изтича на 23.11.2015 г.

### **15.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта**

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

### **15.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.**

Редовното годишно общо събрание на акционерите на емитента, проведено на 30.06.2011 г. , при условията и при реда на чл. 40ж във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит, избра одитен комитет на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, за срок от три години, в следния състав:

1. Андон Николаев Атанасов – изпълнителен директор и член на съвета на директорите;
2. Стамат Паскалев Дойчев – председател на съвета на директорите;
3. Владислав Людмилов Георгиев – независим член на съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите, на основание чл. 40ж, ал. 2 от Закона за независимия финансов одит, избра Владислав Людмилов Георгиев за председател на одитния комитет на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ.

### **15.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.**

С решение на Съвета на директорите от 03.12.2007 г. е приета Програма за добро корпоративно управление, основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на дружеството е включена в годишния доклад за управлението и дейността на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и е публикувана с годишния финансов отчет. Наред с това емитентът е приел, с решение на съвета на директорите от 05.10.2010 г., правила за своята вътрешна работа.

## **16. ЗАЕТИ ЛИЦА**

### **16.1. Брой на заети лица**

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ има назначен по трудов договор директор за връзки с инвеститорите. Договорът с

последния директор за връзки с инвеститорите е от 05.01.2011 г. Към настоящия момент емитентът няма други служители, назначени по трудов договор.

До момента на изготвяне на този регистрационен документ, по трудов договор в дружеството са били назначавани следните лица:

Петър Николаев Серов – през периода 26.02.2008 г. – 26.06.2008 г. – директор за връзки с инвеститорите;

Василена Петрова Димитрова – през периода 30.09.2008 г. – 27.10.2009 г. юрисконсулт;

Мария Атанасова Вергова - през периода 27.10.2009 г. – 13.05.2010 г - директор за връзки с инвеститорите;

Христо Милков Янакиев – през периода 13.05.2010 г. – 11.11.2010 г – директор за връзки с инвеститорите;

Биляна Ангелова Тодорова – през периода 10.09.2010 г – 19.01.2011 г. – юрисконсулт;

Коста Андреев Андреев – през периода 11.11.2010 г. – 06.01.2011 г. – директор за връзки с инвеститорите.

## **16.2. Акционерни участия и стокови опции**

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, Андон Николаев Атанасов – изпълнителен директор притежава 13 000 броя акции от капитала на емитента, представляващи 1,73 % от общия брой акции. Останалите членове на Съвета на директорите не притежават пряко ценни книжа или опции върху ценни книжа на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ. Председателят на съвета на директорите Стамат Паскалев Дойчев, притежава непряко, чрез си сина си Паскал Стаматов Дойчев, 84.93 % от акциите на дружеството.

## **16.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента**

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

## **17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

### **17.1. Информация за лицата, които пряко или косвено контролират емитента**

Паскал Стаматов Дойчев притежава пряко 84.93 % от капитала на Дружеството и упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК. Стамат Паскалев Дойчев притежава непряко, чрез сина си, 84.93 % от капитала на Дружеството и упражнява контрол по смисъла на ЗППЦК

### 17.1.1. Информация за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол:

**Паскал Стаматов Дойчев** като акционер, който притежава пряко 84.93 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, притежава пряко или непряко над 25 на сто от гласовете в общото събрание или има контрол върху следните дружествата:

- **„Зет Пропъртис“ АД**, ЕИК 131448383, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А. Размер на участието – 49 500 броя акции с право на глас, представляващи 99% от капитала.
- **„Имобайл“ АД**, ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А. Размер на участието – 49 500 броя акции с право на глас, представляващи 99% от капитала.
- **„Пи енд Пи маунтин“ ЕАД** ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А чрез **„Инфо Консултинг“ ЕООД**, ЕИК 131403737. Размер на участието – 100 % от капитала (непряко).
- **„Инфо Консултинг“ ЕООД**, ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А. Размер на участието – 50 000 лв. представляващи 100 % от капитала.
- **„Софхаусхоум“ ЕООД**, ЕИК 175209374, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А, чрез **„Имобайл“ АД**. Размер на участието – 100 % (непряко).
- **„Пропъртис рент“ ЕООД**, ЕИК 201077866, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. „Гърдова глава“ бул. „Цар борис“ III, No. 281. Размер на участието – 2 лв., представляващи 100 % от капитала.
- **„Бояна Бидинг“ ЕООД**, ЕИК 175428343, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А, чрез **„Пропъртис рент“ ЕООД** Размер на участието – 100 % (непряко).
- **„Трежър ленд ентертейнмънт“ ЕООД**, ЕИК 200390082, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Яворов, бл. 22, вх. В, ет.2, ап. 4. Размер на участието – 5 000 лв., представляващи 100 % от капитала.
- **„Гейминг Сентър“ АД**, ЕИК 200486230, със седалище и адрес на управление: гр. Банско, ул. „Глазне“ No. 5. Размер на участието – 25 акции, представляващи 50 % от капитала на дружеството.

### 17.1.2. Информация за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

**Паскал Стаматов Дойчев** като акционер, който притежава пряко 84.93 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, участва в управителни или контролни органи на дружествата, както следва:



- **„Софхаусхоум“ ЕООД**, ЕИК 175209374, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А – управител;
- **„Инфо Консултинг“ ЕООД**, ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А – Управител;
- **„Пропъртис рент“ ЕООД**, ЕИК 201077866, със седалище и адрес на управление: гр. София, жк. „Гърдова глава“ бул. „Цар борис“ III, No. 281 – управител;
- **„Трежър ленд ентертейнмънт“ ЕООД**, ЕИК 200390082, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Яворов, бл. 22, вх. В, ет.2, ап. 4 – управител;
- **„Бояна Бидинг“ ЕООД**, ЕИК 175428343, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А – управител;
- **„Зет Пропъртис“ АД**, ЕИК 131448383, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А – член на съвета на директорите;
- **„Имобайл“ АД**, ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А – член на съвета на директорите;
- **„Гейминг Сентър“ АД**, ЕИК 200486230, със седалище и адрес на управление: гр. Банско, ул. „Глазне“ No. 5 – член на съвета на директорите;
- **„Пи анд Пи маунтин“ ЕАД** ЕИК 131403737, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“, № 132, вх А - член на съвета на директорите.

### **17.1.3. Информация за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 ЗППЦК**

**Паскал Стаматов Дойчев** няма информация относно настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

### **17.2. Информация за различни права на глас на главните акционери на емитента**

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ акционери в емитента са: Паскал Стаматов Дойчев, притежаващ 637 000 броя поименни, безналични акции с право на 1 глас в общото събрание и представляващи 84.93 % от капитала на дружеството; Андон Николаев Атанасов, притежаващ 13 000 броя поименни, безналични акции с право на 1 глас в общото събрание и представляващи 1.73 % от капитала на дружеството. „Еи Ен Ей Про“ ЕООД притежаващо 100 000 броя поименни, безналични акции с право на 1 глас в общото събрание и представляващи 13.33 % от капитала на дружеството Главните акционери в емитента нямат различни права на глас Притежаваните от тях акции дават еднакво право на глас в общото събрание на акционерите.

**17.3. Информация за това дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого, естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.**

Паскал Стаматов Дойчев притежава 637 000 броя акции с право на глас от капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, които представляват 84.93 % от гласовете в Общото събрание на Дружеството. 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.

Приетите от дружеството Правила за добро корпоративно управление съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите.

Към момента на изготвяне на този документ дружеството е емитирало само обикновени поименни акции с право на един глас и номинална стойност 1 лев, които предоставят еднакви права на акционерите. Правата по този вид акции са подробно описани в чл. 14 от Устава на дружеството.

**17.4. Информация за договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента.**

Към момента на изготвяне на този документ не са известни договорености, действията на които могат да доведат до промяна в контрола на дружеството на последваща дата.

## **18. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Съгласно Международен счетоводен стандарт 24 – Оповестяване на свързани лица, дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно, чрез един или повече посредници, лицето:

- контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдъщерни предприятия);
- има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- упражнява общ контрол над предприятието;

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно дефиницията в МСС 28 Инвестиции в

асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник;

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или негово предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в букви а) или

г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

По смисъла на Международен счетоводен стандарт 24 – Оповестяване на свързани лица, сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

От учредяването на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

На 30.01.2009 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за наем на недвижим имот с „Болкър Асет Мениджмънт“ ЕАД, 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. закрита 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 без включен ДДС. Сделката представлява 37 процента от оборота на емитента. Във връзка с тази сделка, в годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г. е посочено, че последното има краткосрочно задължение към свързани предприятия в размер на 101 000 лв. Спомената сума представлява предварително получено от емитента плащане по договора за наем, което плащане ще бъде признато след датата на фактурирането му, като приход за бъдещ период.

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. закрита 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.

На 26.05.2011 г. съветът на директорите на емитента сключи договор под условие, по силата на който дружеството се задължава да пръхвърли 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, на „Пи Енд Пи маунитн“ ЕАД, при условие, че сделката бъде одобрена от общото събрание на акционерите по реда, предвиден в чл. 114 от ЗППЦК. Размерът на авансовата вноса е общо в размер на 1078202.96 лв. Сделката не беше предложена от съвета на директорите на годишното общо събрание на акционерите, проведено на 16.07.2012 г.

Съгласно подписано споразумение от 01.10.2012 г. между дружеството, договърът под условие бе анексиран, с което дружеството следва да върне авансовата вноса на „Пи Енд Пи Маунитн“ ЕАД в срок не по-късно от три години от датата на споразумението.

Съветът на директорите на емитента сключи договор под условие, по силата на който дружеството се задължава да пръхвърли 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. на „Софхаусхоум“ ЕООД, при условие, че сделката бъде. Общият размер на авансовата вноса е 250 800 лв., одобрена от общото събрание на акционерите по реда, предвиден в чл. 114 от ЗППЦК. Сделката не беше предложена от съвета на директорите на годишното общо събрание на акционерите, проведено на 16.07.2012 г.

Съгласно подписано споразумение от 01.10.2012 г., договърът под условие бе анексиран, с което дружеството следва да върне авансовата вноска в срок не по-късно от три години от датата на споразумението.

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 отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

## 19. Информация за придобитите имоти

### Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти

Според чл. 8 на Устава на емитента, Дружеството може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради) и в ограничени вещни права върху тях на територията на Република България, както и да извършва строежи и подобрения в придобитите недвижими имоти, включително, но не само:

1. Земеделска земя.
2. Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи.
3. Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи.
4. Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи,
5. Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България. Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничение.

Видно от представената по-горе информация, дружеството е придобивало и прехвърляло, както и отдавало под наем, различни по вид недвижими имоти – земеделски земи, имоти с жилищно предназначение и прилежащи към тях парцели, имоти с хотелско предназначение и др. От секюритизирани имоти на емитента, към момента най-голям относителен дял заемат имотите за бизнес и търговско предназначение, какъвто е 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 I и имот - МАСИВНА СГРАДА с офиси и кантори, с мазе и таван, с разгърната застроена площ

от 460 /четирисотин и шестдесет/ кв.м. представляващи над 90 % от сега притежаваните от емитента активи на база квадратура на разглежданите имоти. Останалите 10 % са заети от апартаментни и хотелски имоти, собственост на емитента.

#### Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти

Активите на емитента се намират на територията на Република България, съгласно изискванията на устава на Дружеството. Най-големият имот се намира в гр. Плевен, който представлява 94 % от общо секюритизираните имоти, Вторият обект се намира в гр. София и представлява 2 % от секюритизираните имоти. Третият и четвъртият описан актив се намират в гр. Банско и представляват 4 % от секюритизираните от емитента активи.

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

Секюритизираните от емитента активи са подробно описани по-горе и за тях не са запланувани допълнителни инвестиции за въвеждане в експлоатация поради липсата на необходими такива. Извършване на инвестиции в тях ще бъде извършена с цел повишаване на тяхната атрактивност.

#### Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

След придобиване на 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, емитентът сключи договор за целеви банков кредит, описан подробно по-горе, за извършване на ремонти и подобрения в него. В резултата на извършените ремонтни дейности, активът бе подобрен и ремонтиран, което целеше повишаване на доходността от последния.

Имотът на дружеството, намиращ се на бул. „Цар Борис“ III 291, бе реновиран и модернизиран със средства, набрани от дружеството с предшестващото увеличаване на капитала. Бяха извършени вътрешни ремонтни дейности и модернизиране на помещенията.

На други активи на дружеството не са били извършвани строежи, ремонти и подобрения.

#### Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти

По-голямата част от активите на дружеството са отдадени за ползване срещу заплащане. Над 85 % от имотът, находящ се в гр. Плевен е отдатен под наем, като са сключени множество договори за тази цел. Тъй като на база квадратни метри имотът в гр. Плевен съставлява 94% от общо секюритизираните имоти, относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане имоти се равнява 90,4 % от общо секюритизираните такива. Отдаването на имоти под наем е част от предмета на дейност на емитента и големият процент покриващ тази дейност показва, че

дружеството работи в изпълнение на разпоредбите на закона, както и високият инвеститорски интерес в активи на емитента.

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

Според чл. 17, ал. 2 от ЗДСИЦ, членовете на съвета на директорите на дружество със специална инвестиционна цел са длъжни веднага след придобиването на недвижим имот да го застраховат. В изпълнение на законовата разпоредба, емитентът застрахова секюритизираните имоти веднага след придобиването им.

На 17.05.2009 г. емитента сключи застрахователен договор No 2200090200R006750044 със ЗПАД „Булстрад“, по силата на който емитентът застрахова имот в гр. Плевен УПИ VII в кв. 604 за застрахователна сума 1 730 000 евро с покрити рискове: пожар, включително и последиците от гасенето на пожара, експлозия и имплозия, удар от мълния, падане на летателни апарати, части от тях или предмети изпаднали от тях, разходи за предотвратяване или ограничаване на разрушителното действие на засдтрахователно събитие, за почистване, за привеждане в ред и за подреждане на спасено имущество след настъпило застрахователно събитие (до 2% от ЗС); буря/ураган, проливен дъжд/градушка, наводнение следствие проливен дъжд, градушка и сняг, земетресение, свличане и срутване на земни пластове, увреждане от тежест при естетствено натрупване на сняг и образуване на лед, аварии от водопроведни, канализационни, отоплителни, вентилационни инсталации, без това да включва ремонт или подмяна на самите инсталации, злоумишлени действия на трети лица/вандализъм/, щети от злоумишлено използване на зривни устройства и материали както и умишлен палеж, удар от превозно средство и/или животно, увреждане на имущество в следствие на аварии с товарни разтоварни машини при товарене и разтоварване. Самоучастието на застрахователя е 1 % от щетата при рисковете наводнение и земетресение. Застрахователната премия е платима на 4 вноски.

На 21.09.2010 г. емитентът сключи застрахователен договор с „Армеец“ ЗАД No. 105170000136730 за Апартамент №F 35 („еф“ тридесет и пет), в секция F - „еф“ на описаната по-долу сграда, със застроена площ от 69,20 (шестдесет и девет цяло и двадесет стотни) квадратни метра за застрахователна сума в размер на 60 454,90 лева с покрити рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети, буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение от природно бедствие, увреждане от тежест при естетсвено натрупване на сняг и лед, действие на подпочвени води, морски вълни, свличане и срутване на земни пластове, градушка, падане на лавина, авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, удар от пътно превозно средство или животно, увреждане на имущество по време на транспортирането му от един адрес на друг със собствен или нает транспорт, земетресение. Кражба чрез взлом, кражба чрез използване на техническо средство, вандализъм, включително злоумишлен пожар и злоумишлен експлозия, грабеж, загуба на доход от наем,

гражданска отговорност, възникнала вследствие проявление на покрит по полицата риск, разходи за разчистване на развалини и останки, чупене на стъкла и витрини, разходи за алтернативни настаняване;

На 21.09.2010 г. емитентът сключи застрахователен договор с „Армеец“ ЗАД No. 105170000136728 за МАСИВНА СГРАДА с офиси и кантори, с мазе и таван, с разгърната застроена площ от 460 /четирисотин 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 за застрахователна сума в размер на 287 392 лева с премия 210 лева, покриваща следните застрахователни рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети, буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение от природно бедствие, увреждане от тежест при естетсвено натрупване на сняг и лед, действие на подпочвени води, морски вълни, свличане и срутване на земни пластове, градушка, падане на лавина, авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, удар от пътно превозно средство или животно, увреждане на имущество по време на транспортирането му от един адрес на друг със собствен или нает транспорт, земетресение. Кражба чрез взлом, кражба чрез използване на техническо средство, вандализъм, включително злоумишлен пожар и злоумишлен експлозия, грабеж, загуба на доход от наем, гражданска отговорност, възникнала вследствие проявление на покрит по полицата риск, разходи за разчистване на развалини и останки, чупене на стъкла и витрини, разходи за алтернативни настаняване.

На 21.09.2010 г. емитентът сключи застрахователен договор с „Армеец“ ЗАД No. 105170000136729 за 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 за застрахователна сума в размер на 1 508 512,86 лева със застрахователна премия 882,9 лева, покриваща следните застрахователни рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети, буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение, природно бедствие, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, падане на лавина, действие на подпочвени води или морски вълни, свличане и срутване на земни пластове, градушка, измръзване на стоково материални запаси, удар от пътно превозно средство или животно, авария на подежни машини, увреждане на имущество по време на траснпортирането му от един адрес на друг със собствен или нает транспорт, внезапно изтичане на вода от



спринклерни инсталации, авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, земетресение, кражба чрез взлом, кражба с използване на техническо средство, вандализъм, включително злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия, грабеж, загуба на доход от наем, гражданска отговорност на застрахования, възникнала вследствие проявление на покрит от полицата риск, разходи за разчистване на развалини и останки, разходи за преместване и съхранение на застраховано движимо имущество, разходи за хонорари на експерти, инженери и архитекти, чупене на стъкла, витрини, рекламни табели и надписи.

Всички гореизброени застрахователни договори са в сила и покриват изброените рискове за съответните активи.

#### Оценка на недвижимите имоти

През януари 2010 г. е изготвен оценителски доклад за пазарна стойност за самостоятелни обекти в жилищна сграда „Невина“, блок Б, изградена в УПИ, пл. No. 2892, квартал 218, гр. Банско ведно с УПИ VII – 2892 в квартал 218, гр. Банско, която към момента на изготвяне на този документ не е отдадена под наем

Датата, на която е извършен огледа на обекта е 12.01.2010 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти No. 198, том II, рег. No. 1804, дело No. 398 от 25.04.2005 г.; разрешение за строеж No. 197 от 05.08.2005 г. на общинска администрация Банско; удостоверение No. 15 от 31.01.2007 г. за въвеждане в експлоатация от община Банско. Като източници на информация са използвани и информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Датата, на която е извършена оценката е 18.01.2010 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод (метод от разходите), оценяващ обекта на 636 200 лева или 325 284 евро;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 822 205 лева или 420 387 евро;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 785 000 лева или 401 366 евро.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 1 395 131 лева – стойност по последен финансов отчет; 785 000 лева – сума от оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – цените варират от 31 евра за 1300 кв.м., Регулация, ток, вода, обезщетение, за жил.строителство 40 000 евра до 250 евро за 1 200 кв. м., регулация, ток, вода, УПИ, анмиращ се в идеалния център. Цените варират от 380 евро за обширно студио на

втори етаж до максимум 850 евра. Цените варират от 294 евро за апартасмент в сграда с акт 16 до максимум 1100 евра за луксозен апартасмент.

През декември 2009 г. е изготвен оценителски доклад за пазарната стойност на недвижим имот – апартамент No. F35, разположен на четвърти жилищен етаж в трисекционна жилищна сграда, построена в УПИ V-2915, 2879, 2880, 2914 по ПУП на гр. Банско, който обект не е отдаден под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 26.11.2009 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот No. 76, том VI. Рег No. 3185, дело No. 1057 от 04.12.2009 г. При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото, който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговиято конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 02.12.2009 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 57 290 лева или 29 292 евра;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 60 020 лева или 30 688 евра.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 59 200 лева или 30 268 евра.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 60 454 лева –стойност по последен финансов отчет; 59 200 лева – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – офертните цени варират от 592 лева за кв.м. до 2136 лева за квадратен метър за напълно завършен и обзаведен апартамент в комплекст от затворен тип.

През юли 2009 г е изготвен оценителски доклад на УПИ VII, кв. 604 по плана на гр. Плевен с площ 46 310 кв.м. заедно с постреоите върху имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с площ 337 кв.м.; магазин за хранителни стоки сплощ от 93.50 кв.м.; гараж с четири клетки с площ от 73.20 кв.м.; диагностичен пункт с площ от 850 кв.м., бензиностанция с площ 37 кв.м.; сервизно хале 1 с площ от 1 681 кв.м.; КПП с трафопост с площ от 130 кв.м.; сервизно хале 3 с площ от 720 кв.м.; сграда – проходна кула с площ от 63 кв.м., от който обект, към датата на изготвяне на този документ са отдадени 85 % под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 01.07.2009 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот No. 150, том II, рег. No. 3592, дело No. 318 от 09.05.2008 г.; скица на поземление имот No. 6869/05.06.2009 г. издадена от Община Плевен. При формиране на заключението е използвана

информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото, който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговиято конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 01.07.2009 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 1 901 902 лева или 974 427 евра;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 2 151 674 лева или 1 100 133 евра.
- Инвестиционен метод, оценяващ обекта на 1 250 940 лева или 635 595 евра

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 2 099 802 лева

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 3 001 633 лева – стойност по последен финансов отчет; 2 099 802 – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – офертните цени варират между 1 евро за квадратен метър за промишлено помещение до 350 кв.м. в центъра на града в новопостроена сотково тържище.

През ноември 2009 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на масивна офис сграда на бул. „Цар Борис III“ 281, заедно с 330/740 ид. части от УПИ V-182 от кв. 190, местност „Гърдова глава, район Витоша, гр. София, който обект към датата на изготвяне на настоящия документ не е отдаден под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 23.11.2009 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за замяна на недвижими имоти No. 108, том I, рег. No. 2708 от 27.05.2008 г. При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото, който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговото конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 26.11.2009 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 268 707 лева;
- инвестиционен метод, оценяващ обекта на 282 083 лева;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 301 882 лева.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 285 000 лева.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 287 392 лева – стойност от последен гинансов отчет; 285 000 – стойност на оценката.

Стстистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – цените за сходни обекти са в диапазон от 379 лв. на кв.м. до 3553 лв. кв.м.

През декември 2010 г. е изготвен оценителски доклад за пазарна стойност за самостоятелни обекти в жилищна сграда „Невина“, изградена в УПИ, пл. No. 2892, квартал 218, гр. Банско ведно с УПИ VII – 2892 в квартал 218, гр. Банско, която към момента на изготвяне на този документ не е отдадена под наем

Датата, на която е извършен огледа на обекта е 12.12.2010 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти No. 198, том II, рег. No. 1804, дело No. 398 от 25.04.2005 г.; разрешение за строеж No. 197 от 05.08.2005 г. на общинска администрация Банско; удостоверение No. 15 от 31.01.2007 г. за въвеждане в експлоатация от община Банско. Като източници на информация са използвани и информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания.

Датата, на която е извършена оценката е 18.12.2010 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод (метод от разходите), сума, на която се оценя имота - 1 205 234 лв
- сравнителен метод , сума на която се оценя имота 1 456 320 лв.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 1 395 131 лева или 713 319 евра.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 287 392 лева – стойност от последен гинансов отчет; 285 000 – стойност на оценката.

Стстистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – цените варират за тристаен апартамент от 266 евро на квадратен метър до 1370 евро за квадратен метър.

През декември 2010 г. е изготвен оценителски доклад за пазарната стойност на недвижим имот – апартамент No. F35, разположен на четвърти жилищен етаж в трисекционна жилищна сграда, построена в УПИ V-2915, 2879, 2880, 2914 по ПУП на гр. Банско, който обект не е отдаден под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 15.12.2010 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот No. 76, том VI. Рег

№. 3185, дело №. 1057 от 04.12.2009 г. При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото, който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговято конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 18.12.2010 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 57 290 лева или 29 292 евра;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 60 020 лева или 30 688 евра.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 60 454 лева или 30 909 евра.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 60 454 лева –стойност по последен финансов отчет; 60 454 лева – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – цените варират от 294 евро на кв.м. до 320 евра за кв.м. за двустраен апартамент. Луксозните апартаменти в района достигат 1100 евра за кв. м.

През декември 2010 г е изготвен оценителски доклад на УПИ VII, кв. 604 по плана на гр. Плевен с площ 46 310 кв.м. заедно с постреоите върху имота сгради: Монолитна триетажна административна сграда с площ 337 кв.м.; магазин за хранителни стоки сплощ от 93.50 кв.м.; гараж с четири клетки с площ от 73.20 кв.м.; диагностичен пункт с площ от 850 кв.м., бензиностанция с площ 37 кв.м.; сервизно хале 1 с площ от 1 681 кв.м.; КПП с трафопост с площ от 130 кв.м.; сервизно хале 3 с площ от 720 кв.м.; сграда – проходна кула с площ от 63 кв.м., от който обект, към датата на изготвяне на този документ са отдадени 85 % под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 07.12.2010 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №. 76, том V, рег. №. 5026, дело №. 432 от 11.09.2007 г.; скица на поземление имот издадена от Община Плевен. При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни информационни източници и информация от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото , който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговято конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 07.12.2010 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 2 853 810 лева

- метод на капитализиране на бъдещите приходи, оценяващ обекта на 3 104 567 лева

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 3 001 633 лева или 1 534 710 евро.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 3 001 633 лева – стойност по последен финансов отчет; 3 001 633 – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – средната цена за квадратен метър за аналогичен имот е 55 евро за квадратен метър посредством информацията получена от агенция за недвижими имоти

През декември 2010 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на масивна офис сграда на бул. „Цар Борис III“ 281, заедно с 330/740 ид. части от УПИ V-182 от кв. 190, местност „Гърдова глава, район Витоша, гр. София, който обект към датата на изготвяне на настоящия документ не е отдаден под наем.

Датата на извършване на огледа на обекта е 13.12.2010 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт за замяна на недвижими имоти No. 108, том I, рег. No. 2708 от 27.05.2008 г. При формиране на заключението е използвана информацията от публично достъпни информационни източници и информацията от извършени сделки с недвижими имоти в района на оценявания. Оценката е извършена след оглед на мястото, който констатира физическата фактическа наличност на оценявания имот и неговиято конкретно състояние.

Датата, на която е извършена оценката е 16.12.2010 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 268 707 лева;
- инвестиционен метод, оценяващ обекта на 282 083 лева;
- сравнителен метод, оценяващ обекта на 301 882 лева.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 287 392 лева.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 287 392 лева – стойност от последен финансов отчет; 287 392 – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – цените варират от 320 евра за квадратен метър до 1030 евра за квадратен метър.

През март 2011 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност УПИ VII. кв. 604 с идентификатор 56722.651.75 гр. Плевен, заедно с построените в него сгради

Датата на извършване на огледа на обекта е 19.03.2011 г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани нотариален акт No. 150, том II, дело No. 318 от 2008 г.; скица на поземлен имот No. 6869 от 05.06.2009 г., актуален оглед; проучване на пазара на недвижимите имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира обекта; досегашен опит на оценителя

Датата, на която е извършена оценката е 19.03.2011 г.

Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват са:

- възстановителен метод, оценяващ обекта на 6 737 749 лева;
- метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 3 333 870 лева;
- метод на приходната стойност, оценяващ обекта на 6 208446 лева.

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 3 294 500 лева.

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 3 001 633 лева – стойност от последен финансов отчет; 3 294 500 – стойност на оценката.

Статистическа информация за пазарните цени на аналогични недвижими имоти – УПИ равен парцел в регулация с всички комуникации, индустриална зона запад, подходящ за промишлено строителство или бази с площ от 11 000 кв.м. е с цена 605 000 евро за кв. метър. УПИ парцел 10 дка в Индустриална зона, отреден за пропизводствено складова дейност, ток вода газ, в близост до ЖП линия с площ от 10 000 кв.м. е с цена 500 000 . Цените варират между 45 евро на кв.м. и 55 евро на кв.м.

През декември 2011 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.6295.1.28, с предназначение апартамент, с административен адрес: гр.Банско, ул."Глазне" №5, вход D, етаж 0, ап.D014H, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, във връзка с оценката на имота и прилагането на МСС (международен счетоводен стандарт) към 27.12.2011г.

Датата на извършване на огледа на обекта е 27.12.2011г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани:

- Нотариален акт №75 том III, рег.№595, дело №426 от 2009 г. , издаден от Служба по вписвания – гр. Разлог;
- Схема №367/11.01.2012г., издадена от СГКК – гр.Благоевград;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

Датата, на която е извършена оценката е 27.12.2011г.

Метод, използвани за оценка на недвижимите имоти:

- метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 22 120 лв. без ДДС;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 22 120 лв. без ДДС

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 21 897 лева – стойност от последен финансов отчет; 22 120 лв – стойност на оценката.

За определяне на единичната сравнителна стойност за разглеждания обект са приложени корекционни коефициенти местонахождение, площ, етаж и общо съответствие- инсталационна осигуреност, вид и състояние на довършителните работи и др., както и корекция за обзавеждане, тъй като използваните аналози представляват напълно оборудвани и обзаведени апартаменти, и е направена отстъпка за пазарна реализация в размер на 15%, в резултат на което е приета единична усреднена сравнителна стойност за жилищна площ в размер на 414 EUR/кв.м., коригирана с коефициент за общи части.

През декември 2011 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.6295.1.136, с предназначение апартамент, с административен адрес: гр.Банско, ул."Глазне" №5, вход D, етаж 3, ап.D308, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, във връзка с оценката на имота и прилагането на МСС (международен счетоводен стандарт) към 27.12.2011г.

Датата на извършване на огледа на обекта е 27.12.2011г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани:

- Нотариален акт №43 том VIII, рег.№1867, дело №1382 от 2009 г. , издаден от Служба по вписвания – гр. Разлог;
- Схема №23185/20.12.2012г., издадена от СГКК – гр.Благоевград;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.Датата, на която е извършена оценката е 27.12.2011г.

Метод, използвани за оценка на недвижимите имоти:

- метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 47 370 лв. без ДДС;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 47 370 лв. без ДДС;

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 47 588.61 лева – стойност от последен финансов отчет; 47 370 лв. без ДДС – стойност на оценката.



За определяне на единичната сравнителна стойност за разглеждания обект са приложени корекционни коефициенти местонахождение, площ, етаж и общо съответствие- инсталационна осигуреност, вид и състояние на довършителните работи и др., както и корекция за обзавеждане, тъй като използваните аналози представляват напълно оборудвани и обзеведени апартаменти, и е направена отстъпка за пазарна реализация в размер на 15%, в резултат на което е приета единична усреднена сравнителна стойност за жилищна площ в размер на 504 EUR/кв.м., коригирана с коефициент за общи части.

През декември 2011 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.6378.3.19, с предназначение апартамент, с административен адрес: гр.Банско, ул."Глазне" №5, вход F, етаж 3, ап.Ф35, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, във връзка с оценката на имота и прилагането на МСС (международен счетоводен стандарт) към 27.12.2011г.

Датата на извършване на огледа на обекта е 27.12.2011г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани:

- Нотариален акт №8, том II, рег.№654, дело №199 от 2008 г. по описа на Нотариус Снежана Колевичина с район на действие Районен съд - гр. Разлог;
- Извадка от кадастрална карта;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

Метод, използвани за оценка на недвижимите имоти:

- метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 60 790 лв. без ДДС;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 60 790 лв. без ДДС;

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 60 454.90 лева – стойност от последен финансов отчет; 60 790 лв. без ДДС – стойност на оценката.

За определяне на единичната сравнителна стойност за разглеждания обект са приложени корекционни коефициенти местонахождение, площ, етаж и общо съответствие- инсталационна осигуреност, вид и състояние на довършителните работи и др., както и корекция за обзавеждане, тъй като използваните аналози представляват напълно оборудвани и обзеведени апартаменти, и е направена отстъпка за пазарна реализация в размер на 15%, в резултат на което е приета единична усреднена сравнителна стойност за жилищна площ в размер на 430 EUR/кв.м., коригирана с коефициент за общи части.

През януари 2012 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на обект : 300/740 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1935.182 по кадастралната карта на гр.София, ведно с построената в имота административно делова сграда с идентификатор 68134.1935.182.4, собственост на „ЗЕТ ПРОПЪРТИС ИНВЕСМЪНТ ФОНД” АДСИЦ, във връзка с оценката на имота и прилагането на МСС (международен счетоводен стандарт) към 02.01.2012г.

Датата на извършване на огледа на обекта е 02.01.2012г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани:

- Скица на поземлен имот №5177/14.03.2011 г. издадена от СГКК – гр.София;
  - Скица на сграда №6815/29.03.2011 г. издадена от СГКК – гр.София;
  - Нотариален акт №143, том III, рег.№31345, дело №558/2009г. по описа на Нотариус Борис Янков, с района на действие РС – гр.София;
  - Архитектурни разпределения и таблица за площообразуване;
  - Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
  - Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.Метод, използвани за оценка на недвижимите имоти:
- метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 1 670 030 лв. без ДДС;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 1 670 030 лв. без ДДС;

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 287 392 лева – стойност от последен финансов отчет; 1 670 030 лв. без ДДС – стойност на оценката.

За определяне на единичната усреднена стойност за разглеждания обект са приложени корекционни коефициенти за местонахождение и общо съответствие, отразяващ комплекс от характеристики на обекта – достъп, площ, инсталационна осигуреност, вид и състояние на довършителните работи и др. и е направена отстъпка за пазарна реализация в размер на 10%, с оглед офертния характер на използваните аналози.

На база на приложените сравнения е приета единична уедрена цена за застроена площ на базовите офиси в размер на 1 260 EUR/кв.м., а за останалите са приложени корекционни коефициенти за предназначение и етаж.

През декември 2011 г. е изготвен оценителски доклад за паразната стойност на обект : Поземлен имот с ид. №56722.651.75 по кадастралната карта на гр.Плевен, ведно с построените в имота сгради, собственост на „Флоримонт прпъртис” АДСИЦ, във връзка с оценката на имота и прилагането на МСС (международен счетоводен стандарт) към 31.12.2011г.

Датата на извършване на огледа на обекта е 31.12.2011г.

За всичките необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти са използвани:

- Скица №6869/05.06.2009 г. издадена от СГКК - Плевен;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

метод на пазарните аналози, оценяващ обекта на 2 101 040 лв. без ДДС;

Общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти е 2 101 040 лв. без ДДС

Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството е: 2 099 802 лева – стойност от последен финансов отчет; 2 101 040 лв. без ДДС – стойност на оценката.

Изчисленията за определяне на единичната усреднена пазарната стойност на избраните базови сгради по метода на пазарните сравнения са показани в Приложение №1 към настоящата оценка.

На база на наличните сравнения е приета единична уедрена цена за разгънатата застроена площ на базовите сгради с идентификатори 56722.651.75.7 и 56722.651.75.8 в размер на 146,20 EUR/кв.м., а за останалите са приложени корекционни коефициенти за предназначение, конструкция и състояние.

Относителен дял на неизплатените наеми на неизплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията по договори и споразумения, сключени от дружеството

Няма неизплатените наеми, лизингови и арендни вноски към датата на изготвяне на този документ. Емитентът получава в срок своите вземания.

## 20. ДЕПОЗИТАР

### 20.1. Основни данни

Наименование:	“ Юробанк И Еф Джи ” ЕАД,
Седалище и адрес на управление:	София, ул. “Околовръстен път” № 260
Лице за контакт:	Радослав Даскалов
Телефон:	0896859183
Факс:	02/9 888 191
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:custody@postbank.bg">custody@postbank.bg</a>
Интернет страница (web-site):	<a href="http://www.postbank.bg/">http://www.postbank.bg/</a>
БУЛСТАТ:	000694749

## **20.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност**

“ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ” ЕАД, е вписана в Търговския регистър, ЕИК 000694749, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Витоша", ул. "Околовръстен път" № 260, Лицензия № Б 05 / 02.04.1991г., издадена от БНБ

“ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ” ЕАД, отговаря на изискванията на глава V от ЗДКИС и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност

## **20.3. Съществените условия на договора с Банката депозитар**

По силата на договор за депозитарни услуги от 2013 г., сключен между „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ и “ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ” ЕАД, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а БАНКАТА приема и се задължава срещу възнаграждение, платимо от и за сметка на КЛИЕНТА, да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

а/ съхранение на парични средства на Възложителя;

б/ съхранение на налични финансови инструменти и удостоверителните документи за безналичните финансови инструменти на Възложителя;

в/ извършване на всички плащания от името и за сметка на Възложителя;

г/ водене на безналични финансови инструменти по подсметка на Банката-Депозитар в регистрите на „Централен депозитар“ АД, БНБ или в друга депозитарна институция.

Приетите от Банката-Депозитар парични средства и други активи на Възложителя се съхраняват и отчитат отделно от собствените активи на Банката-Депозитар. Банката-Депозитар отделя непаричните активи на Възложителя от собствените си активи. Банката-Депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с паричните средства, собственост на Възложителя.

Банката - Депозитар се задължава:

- Да съхранява всички активи, предмет на настоящия договор и да открие при себе си необходимите сметки на Възложителя за различните видове безналични финансови инструменти;
- Да приема паричните средства на Възложителя и да съхранява същите в открити на негово име сметки;
- Да приема на съхранение наличните финансови инструменти и удостоверителните документи за безналичните финансови инструменти,

притежавани от Възложителя;

- Да извършва възложените ѝ съгласно условията на този договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията и при спазване нормативните изисквания и като се ръководи от интересите на Възложителя, които предпочита пред своите собствени интереси, включително и при съхранение на поверените ѝ активи, включително:
- Да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Възложителя, да бъдат извършвани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;
- Да се разпорежда с поверените ѝ активи на Възложителя като извършва финансови операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с финансови инструменти/финансови инструменти от името и за сметка на Възложителя по сметките му за парични средства и за финансови инструменти/финансови инструменти само по нареждане на следните оправомощени лица: лицата, на които е възложено представителството на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, вписани в търговския регистър като такива, или други изрично упълномощени лица и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в Устава на Възложителя, проспекта за публично предлагане на ценни книжа на Възложителя и императивните изисквания, установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.
- Да осигурява събирането и използването на приходите на Възложителя да бъде в съответствие с нормативните разпоредби, устава на Възложителя и издаденият от него проспект, както и да не изпълнява нареждане, което може да доведе до нарушаване на ограниченията за използване на паричните средства на Възложителя съгласно действащото законодателство и Устава на Възложителя, в това число да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с Устава на Възложителя и дали са спазени ограниченията за разходите за управление на Възложителя съгласно разпоредбите на Устава му.
- Да уведомява писмено Възложителя в срок от три работни дни, ако спрямо нея бъде приложена принудителна административна мярка от страна на БНБ, която прави невъзможно изпълнението на задълженията по настоящия договор.
- Да уведомява незабавно Възложителя, когато е отказала да изпълни отправено до нея нареждане, поради противоречие със закона, устава, издаденият от Възложителя проспект или с настоящия договор.
- Да предава чрез упълномощен служител на посочени от Възложителя лица и приема от тях всякакви документи и информация, свързани с дейността на Възложителя, съгласно инструкциите на последният и/или изискванията на съответните нормативни или други актове, а ако такива инструкции или

изисквания няма – в разумен срок от тяхното получаване.

- Да изготвя месечен отчет за поверените ѝ активи и извършените операции във връзка с тях.
- Да извършва всички плащания за сметка на Възложителя при спазване на условията, предвидени в закона, Устава на Възложителя и издаденият от него проспект.
- Да спазва всички задължения, които са ѝ вменени по силата на чл.9, ал.4 от ЗДСИЦ във връзка с глава V от ЗДКИС

Дружеството заплаща на банката депозитар за дейността ѝ свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, месечно възнаграждение, както и всички дължими такси и комисионни съгласно Тарифата на банката депозитар такси и комисионни.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

Ако до 60 /шестдесет/ календарни дни преди изтичане на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за прекратяването му, той се счита автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Правилото за автоматичното продължаване на срока на договора се прилага многократно във времето – при изтичането на всеки едногодишен период.

Настоящият договор може да бъде прекратен при следните условия:

По взаимно съгласие на Страните, изразено в писмен вид;

Едностранно от всяка от Страните, с двумесечно писмено предизвестие.

При прекратяване на Възложителя, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

При отнемане на лиценза, откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-Депозитар, както и в случаите, когато Банката-Депозитар престане да отговаря на някои от изискванията, посочени в глава V от ЗДКИС

При отнемане от страна на КФН на лиценза на Възложителя за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

#### **20.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ „Юробанк И Еф Джи“ АД, заменя предишната банка депозитар на емитента „Банка ДСК“ ЕАД. Причината за това бе иницирана от „Банка ДСК“ ЕАД процедура по прекратяване на договора, съгласно условията на договора за депозитарни услуги. Преди това банката ОББ бе заменена с „Банка ДСК“ ЕАД, с решение на съвета на директорите, тъй като между емитента и ОББ бяха договорени търговски отношения, извън депозитарните и несъвместими с последните.

## 21. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е задължено да възложи на едно или повече дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция (чл.18 ал. 2 от ЗДСИЦ).

Към датата на този Регистрационен документ „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с обслужващо дружество „Камен Каменов“ ЕООД, за извършване на счетоводни дейности и консултации и с „Биад С“ ООД за извършване на консултации във връзка с придобиването и управлението на недвижими имоти.

### 21.1. Обща информация за обслужващото дружество

Наименование: „Камен Каменов“ ЕООД

Седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Яворов“ бл. 23, вх. 4, ет. 2, ап. 28;

Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Л. Кошут“ № 9,

Номер и партида на вписване: „Камен Каменов“ ЕООД е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията с вписване с номер 20090915144903,

БУЛСТАТ: 831579400

Наименование: „Биад С“ ООД

Седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане ул. „Шар планина“ 75;

Адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Възраждане ул. „Шар планина“ 75,;

Номер и партида на вписване: „Биад С“ ООД е пререгистрирано в Търговски регистър към Агенция по вписванията с вписване с номер 20080630111859,

БУЛСТАТ: 831376250

### 21.2. Професионален опит на обслужващото дружество

#### „Камен Каменов“ ЕООД

Обслужващото дружество „Камен Каменов“ ЕООД е с предмет на дейност: финансово, счетоводни и данъчни консултации, текущо счетоводно обслужване на търговски и други правни субекти, икономически анализи и концепции за развитие на

съществуващи търговски-финансови и промишлени обекти, приватизационни експертизи и оценки, обосновки на местни и чуждестранни инвестиционни проекти, представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица и други дейности незабранени от закона.

Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да извършва воденето на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция както и да консултира „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ по придобиването и управлението на недвижими имоти. „Камен Каменов“ ЕООД разполага с персонал от 30 служители, които обслужват над 60 български търговски и промишлени компании.

„Камен Каменов“ ЕООД има 14 годишна история. Към момента осъществява пълно счетоводно обслужване на 12 дружества, които са предмет на дейност строителство и инвестиционна дейност в недвижими имоти. По-известни клиенти на дружеството са „Българска стопанска камара“, „Приста ойл“, „Софсток“ АД, „Билборд“ АД (осъществило IPO – декември 2007) и др. Дружеството обслужва и публични дружества, като Монбат (до 2006), „Феърплей Интернешънъл“ АД, „Феърплей Резиденшъл Пропъртис“ АД. Камен Каменов“ ЕООД е счетоводно обслужващо дружество на друго дружество със специална инвестиционна цел „Феърплей Пропъртис“, АДСИЦ и има необходимия опит за счетоводно обслужване на такъв тип клиенти.

Възможностите на „Камен Каменов“ ЕООД да осъществява дейностите, възложени му от „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява, и техния богат опит в счетоводното обслужване. Ключови служители на дружеството, които ще отговарят пряко за реализирането на проектите ще бъдат:

#### „Биад С“ ООД

Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да консултира „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ по придобиването и управлението на недвижими имоти. „Биад С“ ЕООД разполага с персонал от 7 служители, които работят с над 30 активни български и чуждестранни компании. Предметът на дейност на дружеството е строителна и инженерингова дейност, предприемаческа дейност, търговия с недвижими имоти, както и всяка друга търговска дейност, незабранена със закон.

Строителна фирма "БИАД-С" ООД е създадена през 1993 г. и е регистрирана с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 17878 от 1993 г.

Фирмата разполага с добри инженерни и технически кадри с богат опит в строителството на обекти в сферата на жилищното, културно-битовото и инфраструктурно строителство. Във фирмата работят високо квалифицирани работници от всички строителни специалности.

В своята дейност фирма "БИАД-С" ООД е участвала в изграждането на редица строителни обекти, реконструкции и ремонтни работи: ателиета за химическо чистене на фирма "Алпия", офиси и магазини на фирма "Ратола", съблекални на стадион "Георги Аспарухов", жилищни сгради в кв. "Лозенец", кв. "Зоопарк", ж.к. "Света



Троица", ж.к. "Младост 4"; ремонтни дейности в магазин "ЦУМ" - в т.ч. и на целия магазин; ЕЛ. и ВК инсталации в хотел "Шератон" гр. София; Специализирана следствена служба и др. Фирмата е един от основните изпълнители на първия ресторант "McDonald's" на площад "Славейков" в гр. София, а в последствие извърши монтажа и наладките на главните ел. табла на ресторантите в гр. Пловдив, Ихтиман, София - три ресторанта и кухненското обзавеждане на ресторанта на бул. "Цариградско шосе", Изградени са вилни сгради в кв. "Драгалевци", кв. Горна баня, гр. Баня. "БИАД-С" ООД е участвала като подизпълнител в изпълнението на строителни обекти в МК "Кремиковци", "Топлофикация" - София, Копирен център на СДС, Жилищни блокове на МВР, Трафопост към дом на родителя на ОЕБ "Шалом" в кв. Лозенец, Окачени тавани и стени (Кнауф) и алуминиева дограма на балнеохотелски комплекс "Павел баня", Строителни работи на Трафопост на "Мобилтел", инсталационни работи ( Ел. инсталации, "ВК" и "ОВ" инсталации) на хотел в с. Равда; окачени тавани на почивен дом "Дружба" гр. Баня, Ремонт на очна клиника в ВМА гр. София; еднофамилни жилищни сгради в кв. Горна баня, Баня, Иваняне и др.; Реконструкция на учебна база на Главна данъчна дирекция в гр. Баня; Административна сграда на "Мобилтел" в кв. "Захарна фабрика" и др.

Като главен изпълнител фирмата е изградила Вътрешни реконструкции, Вертикална планировка и паркинг на "ОРТ" АД; Външен водопровод, канал и топлопровод на блок 51 "Младост 1" с възстановяване на асфалтовата настилка; Жилищна сграда, трафопост и външен водопровод  $\Phi$  150 мм чугун и канална връзка на ул. "Шар планина" с разгъната площ от 3600 м<sup>2</sup>, три обекта с възложител Министерство на финансите - "Ремонт на помещения в отдел "ОККД" гр. Ямбол на АДФК"; "Ремонт на помещения в сградата на ТД - Пловдив на АДФК"; "Проектиране и последващо изпълнение на ремонт и преустройство на помещения в сградата на АДВ - ул. Славянска № 4", "Основен ремонт на сградата на Столична митница" с възложител Министерство на финансите.

"БИАД-С" ООД е проектирало и изградило, като предприемач, комплекс от две жилищни и бизнес сграда, трафопост и инфраструктура в ж.к. "Младост-1" с разгъната застроена площ 9400 м<sup>2</sup>; жилищна сграда на ул. "Шар планина" № 75 с разгъната застроена площ 3800 м<sup>2</sup>, жилищна сграда в кв. "Павлово", ул. "Казбек" № 1 с РЗП 9760 м<sup>2</sup>.

Фирмата е изпълнител на "Комплекс жилищни сгради за сезонно обитаване" гр. Несебър - РЗП 16800 м<sup>2</sup> с инвеститор "ВИГО ГРУП" ООД. "БИАД-С" ООД участва в изграждането на аква парк в с. Равда, като изпълни грубия строеж на два басейна, ресторант с топла кухня(РЗП 1000 кв.м), приемна и административна сграда.

Фирмата работи по изграждането на обекти в гр. Банско: жилищна сграда с РЗП 1600 кв.м с възложител "ЕТЕМ ИНВЕСТ" (въведена в експлоатация); жилищна сграда с РЗП 3500 кв.м. с възложител "Уинслоу дивелопмънтс" гр. София (въведена в експлоатация); жилищна сграда с РЗП 2890 м<sup>2</sup> с възложител "Уинтър дрийм" гр. София (въведена в експлоатация); жилищна сграда "Трите еделвайса" с РЗП 5600 м<sup>2</sup> с възложител "Еделвайс 3" ООД гр. Банско (въведена в експлоатация); две жилищни

сгради в гр. Банско съответно с РЗП 9800 кв.м и 5200 кв.м - възложител "Ва Бул Пръпъртис" ЕООД гр. София и др.; гр. София - жилищна сграда с РЗП 4500 кв.м. с възложител "Прометей ДД" ООД (въведена в експлоатация).

"БИАД-С" ООД има подписан договор и изгражда обект: "Блок-лаборатории в МБАЛ "Александровска" с възложител министерство на здравеопазването. Строителна фирма "БИАД-С" ООД има необходимите възможности (специалисти - технически ръководители и квалифицирани работници - над 90 човека назначени на трудови договори, и механизация - кулокран, багер, самосвали, бордови автомобили, подемници, кофражна техника и др. ) да организира и изпълнява възложените и строително - монтажни и ремонтни работи.

"БИАД-С" ООД е вписана в Централния професионален регистър на строителя, съгласно закона за Камарата на строителите, за изпълнение на строежи по групи и категории, както следва:

- ПЪРВА ГРУПА - строежи от високото строителство, прилежащата му инфраструктура, електронни съобщителни мрежи и съоръжения - строежи от първа до пета категория - Удостоверение № I-000007;
- ВТОРА ГРУПА - строежи от транспортната инфраструктура - строежи от втора до четвърта категория - Удостоверение № II-000003;
- ЧЕТВЪРТА ГРУПА - строежи от благоустройствената инфраструктура, хидротехническо строителство и опазването на околната среда - строежи от втора до трета категория - Удостоверение № IV-000003.

Фирмата е редовен член на "Камара на строителите в България", а управителя и е член на УС и председател на Областно представителство гр. София.

"БИАД - С" ООД е сертифицирана по стандарт ISO9001-2000.

### **21.3. Съществени условия по договорите с обслужващото дружество**

#### **„Камен Каменов“ ЕООД**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 30.11.2007 г., „Флоримонт пръпъртис“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Камен Каменов“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да осъществява следните услуги:

- водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на емитента;
- предоставяне на финансови консултации във връзка с инвестиционната дейност на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

По силата на горепосочения договор конкретното възнаграждение на обслужващото дружество е в размер на 600 лева на месец без включен ДДС.

#### **„Биад - С“ ООД**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 16.12.2010 г., с клауза за автоматично подновяване на срока на договора, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Биад - С“ ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да осъществява следните услуги:

- да извършва всички фактически действия по техническо обслужване и поддръжка на недвижимите имоти на АДСИЦ, като поправки, ремонти, както и всякакви други строително-монтажни дейности;
- да информира АДСИЦ предприемани от него фактически действия във връзка с изпълнението на договора за обслужване, състоянието на недвижимите имоти, възникналите щети и пр.;
- да предоставя на съвета на директорите на АДСИЦ цялата налична при него информация във връзка с обслужването на дейността.

Дружеството осъществява дейности по проучване и анализ на пазара на недвижими имоти, както и посредничество при сключване на договори за наем, поради значимия си опит в областта.

По силата на горепосочения договор конкретното възнаграждение на обслужващото дружество ще се определя допълнително от страните по договора.

Въбдеще емитентът ще сключи договор с обслужващо дружество, което ще бъде конкретно специализирано в областта на анализа на пазара на недвижими имоти и посредничество при сключване на договори за наем. Последното ще бъде продиктувано от идеята за разделност на функциите и задачите на обслужващите дружества, което ще доведе до по-добри резултати. На този етап емитентът не е поемал твърди ангажименти към ново обслужващо дружество и не е влизало в преговори с такова.

#### **21.4. Условия за прекратяване на договора с обслужващото дружество**

Договорът с „Камен Каменов“ ЕООД е сключен за срок от една година, като срокът му се продължава автоматично всяка година, ако никоя от страните не изрази изрично желание за прекратяването му.

Договорът се прекратява:

- с изтичане на срока му;
- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните;
- при отнемане на лиценза на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ от Комисията за финансов надзор;
- едностранно, с 7-дневно писмено предизвестие от изправната страна, при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор;

- при отказ от Договора от страна на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, ако обслужващото дружество престане да отговаря на условията, предвидени в закона или в устава и проспекта за публично предлагане.

Договорът с „Биад - С“ ООД е сключен за срок от една година, като се подновява автоматично, ако няма изрично възражение за това. До изготвяне на настоящия документ, такова не е налице, следователно договорът е в сила.

Договорът се прекратява:

- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- при виновно неизпълнение на задълженията, установени в този договор, като изправната страна има право да развали договора съгласно общите правила на ЗЗД и ТЗ;
- с изтичане на срока;
- в други случаи предвидени с императивни разпоредби на закона;

#### **21.5. Замяна на обслужващото дружество**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „Камен Каменов“ ЕООД. Дружеството замени „Веда Корект“ ЕООД като обслужващо дружество с „Биад – С“ ООД. Извършената замяна бе извършена с цел оптимизиране на оперативната дейност на емитента във връзка с значителния опит на „Биад – С“ ООД в бранша, в който „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ функционира. Тъй като по силата на разпоредбата на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е задължено да възложи на едно или повече дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция (чл.18 ал. 2 от ЗДСИЦ), емитентът счете, че ресурсната база, професионалният опит и квалифитетният човешки ресурс на „Биад – С“ ООД отговарят в по-висока степен на изискванията за адекватна и оперативна дружествена дейност.

#### **22. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ**

Преди придобиването на недвижим имот и съгласно разпоредбата на чл. 19 от ЗДСИЦ, емитентът възлага на един или повече независими оценители оценката на прехвърляни недвижими имоти. През последните 3 години „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ е възлагало изготвянето на оценки на следните лицензирани оценители:

**22.1. арх.СНЕЖАНКА ГЕОРГИЕВА КАНУ:**

лицензиран оценител, сертификат за оценителска правоспособност рег. No. 00100674 от 14.12.2009 г. - КНОБ

През 1978г. арх.Снежанка Кану завършва висше образование с магистърска степен по архитектура в Рурки университет, Рурки, Индия. Г-жа Кану има следдипломна квалификация в УАСГ, София за оценител на земеделски земи и Лиценз от Агенция за приватизация за оценител на недвижими имоти. Тя е регистриран оценител към Камарата на независимите оценители в България. Завършила е Магистърски курс по управление и финанси, Университет Делтауеър. От 1998г. е оценител на недвижими имоти в Българо-американска кредитна банка АД, София, а от 2006г. до момента - Ръководител оценки на недвижими имоти в Българо-американска кредитна банка АД.

**22.2. ВЕСЕЛИН МИТКОВ РАЗБОЙНИКОВ:**

лицензиран оценител, сертификат за оценителска правоспособност рег. No. 100100335 от 14.12.2009 г.

Веселин Митков Разбойников завършва висшето си образование в СУ „Св. Климент Охридски“ – специалност математика. В професионалната си практика като лицензиран оценител е изготвил оценки на активи на Агенция за приватизация, на активи на дружества в производства по несъстоятелност и ликвидация („Кредитна банка“ АД, - София; „Чавдар“ ЕАД, - Ботевград, „Промсток“ ЕООД, „Сердика 1“ ЕАД и др.), както и на множество поземлени миоти (“Недвижим имот – УПИ 5, с площ 1017,7 м<sup>2</sup>” гр. Варна, ул. “Н. Вапцаров” 25 б; “Недвижим имот – УПИ 2, с площ 2598,5 м<sup>2</sup>” гр. Варна, ул. “Н. Вапцаров” 25 б; и др.)

**22.3. инж. ЦВЕТА ГЕОРГИЕВ ГАНЧЕВА - ВЕЛКОВА:**

лицензиран оценител, сертификат за оценителска правоспособност рег. No 100100193 от 14.12.2009 г.

Инж. Ганчева е завършила Университет за Строителство Архителтура и Геодезия през 1987 г., специалност „Промислено и гражданско строителство“. В своята професионална практика като лицензиран оценител, инж. Ганчева и изготвила оценителски докалди за справедлива пазарна стойност на административни сгради и хотели, както и апартаменти по задание на различни търговски дружества за отпускане на фирмени кредити. В професионалната практика на инж. Ганчева може да се похвали и с богата практика по оценка на търговски сгради, вкл. халета, складове и друг

**22.4. Илинка Митева:**

лицензиран оценител, сертификат за оценителска правоспособност Лиценз № 4093 от 07.08.1995 г. от Агенцията по Приватизация

Илинка Янчова Митева е завършила висшето си образование във ВИАС, специалност ПГС – конструкции. От 1994г. работи в Явлена – Благоевград ООД с основен предмет на дейност на фирмата - посредничество по сделки с недвижими имоти и оценки на

недвижими имоти. Притежава Лиценз за оценка на недвижими имоти №4093 от 07.08.1995г., издаден от Агеницията по приватизация и Сертификат за оценителска правоспособност с рег.№100100568 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България. В професионалната си практика г-жа Митева е извършила над 6 000 броя оценки на недвижими имоти за нуждите на Агениция по приватизация, търговски банки, частни физически и юридически лица, съдебни експертизи, Агениция по вписванията, оценки във връзка с процедури по общинска приватизация - община Благоевград, община Сандански, община Петрич. Участвала е в оценителски екипи в качеството им на подизпълнители на международни консултантски компании като „Делойд и Туш” и „Ърнст и Янг”.

### **22.5. Гергана Иванчева:**

лицензиран оценител, сертификат за оценителска правоспособност Лиценз № 11058 от 04.09.2007 г. от Агеницията по Приватизация

Гергана Стоянова Иванчева е завършила висшето си образование в ЮЗУ Неофит Рилски - Благоевград, специалност Финанси. От 2002г. работи в Явлена – Благоевград ООД с основен предмет на дейност на фирмата - посредничество по сделки с недвижими имоти и оценки на недвижими имоти. Притежава Лиценз за оценка на недвижими имоти №11058 от 04.09.2007г., издаден от Агеницията по приватизация и Сертификат за оценителска правоспособност с рег.№100100570 / 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България. В професионалната си практика г-жа Иванчева е извършила над 2 000 броя оценки на недвижими имоти за нуждите на търговски банки, частни физически и юридически лица.

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

### **23.1. Историческа финансова информация**

„Флоримонт прпъртис” АДСИЦ е регистрирано на 23 ноември 2007 г. Одитираният финансовият отчет на дружеството към 31.12.2 г. е приложен към този Регистрационен документ.

### **23.2. Проформа финансова информация**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

### **23.3. Одитирана историческа финансова информация**

Представената по по-горе в този документ историческа финансова информация е одитирана.

### **23.4. Междинна и друга финансова информация**

До датата на регистрационния документ Дружеството е разкривало междинна финансова информация, по реда предвиден в българското законодателство, в тримесечни отчети.

### **23.5. Политика по отношение на дивидентите**

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. При начисляване на дивиденти Дружеството удържа данък съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане. (вж. Документа за предлаганите ценни книжа).

### **23.6. Правни (съдебни) и арбитражни производства**

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ в софийски районен съд е образувано дело с административен характер No. 255/2010 г. по наказателно постановление No. 0022805/15.11.2010 г. издадено от Национална агенция за приходите, ТД на НАП – София, на основание акт за установяване на административно нарушение No. 0022805/04.10.2010 г., в което се твърди за нарушаване на чл. 86 от ЗДДС във връзка с чл. 26, ал.1, ал.2 и ал. 3 от ЗДДС относно неначислен изискуем данък, дължим от страна на емитента. По силата на горепосоченото наказателно постановление е наложена:

- имуществена санкция за м. 12.2009 г. в размер на 661.69 лева;
- имуществена санкция за м. 01.2010 г. в размер на 823.24 лева;
- имуществена санкция за м. 02.2010 г. в размер на 804.62 лева;
- имуществена санкция за м. 03.2010 г. в размер на 1002.26 лева.

„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ е обжалвало горепосоченото наказателно постановление в предвидения за това законов срок, в резултат на което е образувано дело с административен характер No. 255/2010 по описа на Софийски районен съд. Съдебно заседание по делото е насрочено за 15.06.2011 г. от 09:30 часа. Провизовдството приключи на първа инстанция, като съдът потвърди наказателното постановление. Емитентът обжалва решението, като към настоящия момент се очаква решение на второ инстанционния съд.

Към момента на изготвяне на този документ в софийски районен съд е образувано дело с административен характер No. 255/2010 г. по наказателно постановление No. 0022805/15.11.2010 г. издадено от Национална агенция за приходите, ТД на НАП – София, на основание акт за установяване на административно нарушение No. 0022805/04.10.2010 г., в което се твърди за нарушаване. Наказателното постановление предвижда налагане на имуществена санкция в размер, който не следва да окаже сериозно влияние върху финансово състояние.

На 01.03.2012 г е издадено наказателно постановление за административно нарушение на чл. 40, предл. второ, т. 2. от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, от Комисия за финансов надзор. Съгласно чл. 47, ал. 1 от Наредбата, лицата, които са извършили нарушения на наредбата, както и лицата, които са допуснали извършването на такива нарушения, се наказват съгласно чл. 221 ЗППЦК. Имуствената санкция, което е предвидена за нарушаването на цитираната рапоредба в ЗППЦК е от 500 до 2000 лв. Емитентът обжалва така издаденото наказателно постановление, в резултат на което е образувано наказателно дело с административен характер 5664/2012 г. в СРС, чието първо заседание е отложено за месец октомври, 2012 г. и в последствие е отложено за началото на 2013 г. Наказателното постановление предвижда налагане на имуществена санкция в размер, който не следва да окаже сериозно влияние върху финансово състояние.

На емитента не са известни други държавни, правни или арбитражни производства. Към настоящия момент няма производства, които могат или ас могли да имат значителни последици за емитента през близкото минало за финансовото му състояние.

Към датата на изготвяне на този документ няма други административни (държавни), правни или арбитражни производства (включително такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), по време на периода, обхващащ



най-малко предишните 12 месеца, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност.

### **23.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента**

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества към Софийски градски съд на 23.11.2007 г.

След датата на изготвяне на финансовия отчет към 31.12.2010 г. (одитиран) емитентът погаси предсрочно два кредита към „Българо Американска Кредитна Банка“ АД към дата 31.05.2011 г., а именно:

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.

Двата кредита бяха погасени във връзка със сключен на 28.05.2011 г. 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 описаните по-горе кредити. Последният беше разсрочен с допълнително посразумение до 2015 г. Подробна информация за променената финаснова позиция можете да намерите в подточка „Информация относно кредитите, към т. 9.1 от този документ.

### **23.8. Допълнителна информация за разходите на дружеството**

Съгласно устава на дружеството максималният размер на разходите не може да надхвърля 15 % от активите по баланса за съответната година.

Разходи за управление на Дружеството са всички разходи по управлението и обслужването, включително разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и разходите за възнаграждение на обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар.

#### Възнаграждения на членовете на съвета на директорите.

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се състои от месечно възнаграждение, определено от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 (десет) минимални месечни работни заплати, определени за страната. Месечното възнаграждение на изпълнителния директор на дружеството не може да превишава 15 (петнадесет) минимални месечни работни заплати, определени за страната. Съгласно сключените договори, членовете на Съвета на

директорите получават месечно възнаграждение в размер на 6 (шест) минимални месечни работни заплати. Изпълнителният директор получава месечно възнаграждение 8 минимални месечни работни заплати

Към датата на изготвяне на този документ не са изплащани възнаграждения на членовете на съвета на директорите, поради това, че последните са изпълнявали длъжността си без да претендират такова, като последното е извършвано с цел да не се утежнява финансовото състояние на дружеството.

През 2011 г. и по конкретно след 01.04.2011 г. дружеството изплаща възнаграждения на членовете на съвета на директорите, съгласно свое решение, според което председателят на СД получава месечно възнаграждение в размер на 8 минимални работни заплати, а останалите двама членове – по 6 минимални работни заплати. Възнагражденията не надвишават предвидения в устава праг на допустими разходи. Следва да се има предвид, че дружеството не е изплащало възнаграждения на членовете на СД през 2010, което е постигнато със споразумения с последните и съобразно трудностите, които състоянието на пазара с недвижими имоти постави пред бранша.

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за представяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

#### Възнаграждения на обслужващите дружества

- през 2007 г. – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2008 г. – за „Веда Корект” ЕООД е направен разход в размер на 2 400 лева;
  - за „Камен Каменов” ЕООД е направен разход в размер на 7 320 лева;
- през 2009 г. – за за „Камен Каменов” ЕООД е направен разход в размер на 7 800 лева;
- през 2010 г. – за за „Камен Каменов” ЕООД е направен разход в размер на 7 800 лева;
- през 2011 г. – за за „Камен Каменов” ЕООД е направен разход в размер на 6600 лева;
- през 2012 г. – за за „Камен Каменов” ЕООД е направен разход в размер на 5400 лева;

#### Възнаграждения на банката депозитар

- през 2007 г. – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2008 г. – направен е разход за извършени депозитарни услуги в размер на 1 350 лева;
- през 2009 г. – направен е разход за извършени депозитарни услуги в размер на 1 650 лева;
- през 2010 г. – направен е разход за извършени депозитарни услуги в размер на 1 800 лева;
- през 2011 г. – направен е разход за извършени депозитарни услуги в размер на 1800 лева;
- през 2012 г. – направен е разход за извършени депозитарни услуги в размер на 1350 лева;

#### Възнаграждения на експерт оценителите

- през 2007 г. – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2008 г. – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2009 г. – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2010 г. – няма направени осчетоводени разходи;<sup>2</sup>
- през 2011 г. – направен е разход за извършени експертни оценки в размер на 1900 лева;
- през 2012 г. – направен е разход за извършени експертни оценки в размер на 869 лева;

#### Възнаграждения на одитора

- през 2007 г – няма направени осчетоводени разходи;
- през 2008 г. – направен е разход за извършени одитни услуги в размер на 600 лева;
- през 2009 г. – направен е разход за извършени одитни услуги в размер на 1 100 лева;
- през 2010 г. – направен е разход за извършени одитни услуги в размер на 1 500 лева;
- през 2011 г. – направен е разход за извършени одитни услуги в размер на 1800 лева;

---

<sup>2</sup> Разходите на дружеството по заплащане на изготвените оценителски доклади за активите на емитента са поети от акционери на дружеството с цел облекчаване финансовото състояние на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ. Няма текущи задължения на дружеството към експерт-оценители.

- през 2012 г. – направен е разход за извършени одитни услуги в размер на 1800 лева;

В годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г е посочена сумата от 21 хил. лева, като разходи за външни услуги. Следващата таблица отразява разбивка на направените разходи за 2010 г. за външни услуги.

Разход	Сума
Нотариални, съдебни и държавни такси	899.8 лв
Счетоводно обслужване към обслужващото дружество „Каен Камнов” ЕООД	7 800 лв.
Застраховки на активите	1677.87 лв.
Електроенергия	5767.99 лв.
Проверка и заверка на годишен финансов отчет	1500 лв.
Такси – Централен депозитар	250 лв.
Електронен подпис	80 лв.
Такса – поддръжка на регистрирана емисия акции	1000 лв.
Такса -Комисия за финансов надзор	1080 лв.
Депозитарни услуги към банката депозитар	1 800 лв.
Общо	21 856.66 лв.

СПРАВКА ПО ХРОНОЛОГИЯ ЗА СМЕТКА :602 Разходи за външни услуги  
Справката е : за м. ДЕКЕМВРИ 2011, за цялата сметка, раздвижени и обездвижени.

Нотариални, съдебни и държавни такси	1732.4
Комисионна	7796.92
Счетоводно обслужване	6600

Регистрационен документ	„Флоримонт прпъртис” АДСИЦ
Копирни услуги	47.11
Консултантски услуги	1500
Реклама, публикация	200
Застраховки	1143.01
Електроенергия	17667.25
Транспортна услуга	624.38
Оценки имоти	100
Проверка и заверка на ГФО	1800
Такси Централен депозитар	1206
Правни услуги	488.95
Вода	86.4
Такси АВП	3375.3
Такса поддр.рег.емисия	1000
Такси админ.услуги	6
Такси общини	150
Експертни оценки - недв.имот	1805
Ипотечи	3484.29
Банк.услуги	16.3
Интернет	300
<b>О Б Щ О</b>	<b>51129.31</b>

СПРАВКА ПО ХРОНОЛОГИЯ ЗА СМЕТКА :602 Разходи за външни услуги  
Справката е : за м. ДЕКЕМВРИ , за цялата сметка, раздвижени и обездвижени.  
Период : 01-01-2012 - 30-09-2012 по датите на счетоводните статии  
Ред на подреждане : 1.Външни услуги

Счетоводно обслужване	"	5400
Реклама, публикация		200
Застраховки		374.82
Електроенергия		11848.23
Проверка и заверка на а ГФО		1800
Такси Централен депо зитар		20
Рег.пазар акции		500
Такси АВП		25
Такса поддр.рег.емисия	"	1850.96
Такса КФН		1943.56
Интернет		300
Такса оценка на имущество		869
Други разходи		25
<b>О Б Щ О</b>		<b>25156.57</b>

## 24. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 24.1. Акционерен капитал

#### Брой на емитираните акции:

Капиталът на „Флоримонт прпъртис” АДСИЦ е в размер на 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 750 000 (седместотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции с право на глас.

Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени	Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.
Номиналната стойност на акция:	Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.
Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:	От учредяването на дружеството е издадена една емисия нови акции, свързана с първоначалното увеличаване на капитала на дружеството .
Акции, които не представляват капитал:	Дружеството не е емитирало подобни акции.
Брои, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента:	Дружеството не притежава собствени акции. „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.
Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка:	Към настоящият момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.
Информация за и условията на всякакви права за придобиване и или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинания за увеличаване на капитала	Към настоящия момент, „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал, както и не е поемало ангажимент за увеличение на капитала, освен текущото такова, предмет на този проспект.
Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции:	Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно. „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е част от икономическа група.
История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени, за периода обхванат от историческата финансова информация:	Капиталът на дружеството е увеличен с издаването на 150 000 нови поименни, безналични акции, с номинална и емисионна стойност 1 лев. и с издаването

на 100 000 хови поименни акции с номиналан и емисионна стойност 1 лев, по предвидения за това ред.

## **24.2. Учредителен договор и устав**

Уставът на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 30 октомври 2007 г. Редовното годишно общо събрание на акционерите на емитента, проведено на 30.06.2011 г. прие промени в устава на дружеството. Промени бяха прието и на редовното годишно общо събрание на дружеството, проведено пред финансовата 2012 г. Актуалният дружествен устав може да бъде открит на електронната партида на дружеството в Търговски регистър към Агенция по вписванията, електронната платформа на КФН – e-register, и на сайта на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ.

### **24.2.1. *Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава***

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 (вж. още чл. 7 и чл. 8 от Устава).

### **24.2.2. *Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи***

Съгласно чл. 32 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 лица, като една трета от тях са независими лица. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на ЗДСИЦ и чл. 33 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като първият (настоящият) Съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 35 и чл. 36 от Устава.

Съгласно чл. 37 от Устава се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, като може да заседава само, ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от половината от неговите членове. Подробна информация за Съвета на директорите се съдържа в Глава V, Раздел II, чл. 32-40 от Устава.



### **24.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Дружеството 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. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които са емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 11 и чл. 14 от Устава и привилегировани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): с гарантиран или допълнителен дивидент. Тези акции са без право на глас.

**Право на глас.** Всяка обикновена акция дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегията на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. За вземане на решение, с които се ограничават или отпадат предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство най-малко 3/4 от представените акции.

**Право на дивидент.** Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава. Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно общото събрание на акционерите, провеждано до края на първото полугодие на всяка календарна година. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като чл. 246, ал. 1 от ТЗ не се прилага. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е

приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания или допълнителен дивидент по привилегированите акции, (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Гарантираният или допълнителен дивидент по привилегированите акции се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. В случай, че дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти.

**Право на ликвидационен дял.** Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

**Предимства на акционерите.** При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

#### **24.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон.**

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите.

**24.2.5. *Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане.***

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, публикувана на електронната страница на Търговски регистър като от публикуването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Не по-късно от 30 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, публикува се на интернет страницата на дружеството и се разкрива на обществеността. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които притежават акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Член на Съвета на директорите не може да представлява акционер, освен ако е законен представител на акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

**24.2.6. *Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.***

В Устава на „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за освобождаване на членове на Съвета на директорите преди изтичането на мандата

им. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

**24.2.7. Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.**

В актуалния устав на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ не са предвидени изрични разпоредби относно прага на акционерно участие, над който участието в капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ трябва да бъде оповестено.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжно да уведоми КФН и Дружество, когато:

- в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете от 5% в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

**24.2.8. *Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.***

В Устава на „Флоримонт прпъртис“ АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 35 от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции. Съгласно чл. 35 от Устава, в срока по предходното изречение Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 20 000 000 лева, независимо от броя на емисиите.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може

да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### **24.2.9. Основания за прекратяване на дружеството**

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ се прекратява:

- по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;
- при отнемане на лиценза от КФН;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

## **25. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

„Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на този регистрационен документ.

## **26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

В този документ не е включена информация, изготвена от експерти, включително и по искане на емитента. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

## **27. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

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 прпъртис“ АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента: *адрес: град София, бул. „България“ No. 132 вх. А; телефон: (+359 2) 957 10 66; факс: (+359 2) 957 10 87; лице за контакт: Андон Атанасов и Павел Хаджийски*
- офиса на ИП „Статус Инвест“ АД: *адрес: град София, бул. „Цариградско шосе“ № 9; телефон: (+359 2) 8 100 035; факс: (+359 2) 8 100 036; лице за контакт: Мария Сивкова.*

## **28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА**

„Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

**Изготвили Регистрационния документ:**

---

**Андон Атанасов**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

---

**Стамат Дойчев**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

---

**Владислав Георгиев**

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

---

---

**Павел Хаджийски**

ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ НА  
„ФЛОРИМОНТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ