

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

### Р Е З Ю М Е Н А П Р О С П Е К Т ЗА П Ъ Р В И Ч Н О П У Б Л И Ч Н О П Р Е Д Л А Г А Н Е Н А Ц Е Н Н И К Н И Ж А

#### 4 5 0 0 0 0 О Б И К Н О В Е Н И П О И М Е Н Н И Б Е З Н А Л И Ч Н И А К Ц И И С П Р А В О Н А Г Л А С

	<i>за една акция</i>	<i>общо цялата емисия</i>
Номинална стойност/ емисионна стойност	1.0000 лв.	450 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0010 лв.	450 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0085 лв.	3832 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9915 лв.	446 168 лв.

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

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

Проспектът на „Флоримонт пропъртис” АДСИЦ съдържа цялата информация, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително относно основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на всеки инвеститор е да се запознае внимателно с този документ и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземе инвестиционно решение. Емитентът съветва инвеститорите да се запознаят с цялото съдържание на проспекта преди да вземат инвеститорско решение.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа 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, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

ДАТА: 20.10.2012 г.

**Съдържание:**

<i>Управителни органи на Дружеството. Основни партньори</i> .....	4
1.1 Съвет на Директорите .....	4
1.2 Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти.....	4
1.3 Одитори на „Флоримонт Порпъртис” АДСИЦ.....	4
1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта.....	4
<i>Систематизирана финансова информация</i> .....	6
1.5 Капитализация и задлъжнялост.....	8
1.6 Причини за извършване на публичното предлагане .....	8
1.7 Рискови фактори.....	10
<i>Информация за Дружеството</i> .....	12
1.8 Историческа справка и развитие на емитента .....	12
1.9 Преглед на дейността на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ.....	12
<i>Инвестиционни цели и политика на Дружеството</i> .....	14
1.10 Инвестиционни цели.....	14
1.11 Инвестиционна политика на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ.....	14
<i>Резултати от дейността. Финансово състояние</i> .....	16
1.12 Резултати от дейността .....	16
1.13 Финансово състояние .....	16
Ликвидност и капиталови ресурси .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.14 Основни тенденции.....	22
<i>Основна информация за Съвета на директорите. Служители</i> .....	29
<i>Акционери със значително участие и сделки със свързани лица</i> .....	30
1.15 Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството.....	30
1.16 Сделки със свързани лица .....	30
<i>Финансова информация</i> .....	31
<i>Информация за предлаганите акции</i> .....	31
<i>Информация за публичното предлагане</i> .....	32
<i>Подробна информация за това публично предлагане се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа, т. 5.</i> .....	32
<i>Допълнителна информация</i> .....	37
1.17 Данни за акционерния капитал на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ .....	37
1.18 Информация за Устава на „Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ.....	37
1.19 Източници на допълнителна информация .....	38

„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, свързани с дейността на Дружеството са подробно представени в Регистрационния документ. Рисковите фактори, свързани с инвестирането в акции, са разгледани в Документа за предлаганите ценни книжа.

## Управителни органи на Дружеството. Основни партньори

### 1.1 Съвет на Директорите

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

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

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

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

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

Банката-депозитар на Дружеството е “ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Витоша", ул. “Околовръстен път” № 260, Лицензия № Б 05 / 02.04.1991г., издадена от БНБ. За допълнителна информация вж. Регистрационния документ.

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

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

### 1.3 Одитори на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

На годишното общо събрание на дружеството, проведено на 30 юни 2011 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2012 г. е избран Иван Георгиев Митев за извършване на независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти. Иван Георгиев Митев е член на Института на дипломираните експерт счетоводители, притежаващ диплом рег. № 300/2001, адрес: гр. София, ул. „Любен Каравелов“ No. 82

### 1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта

Отговорни за изготвянето на този документ в цялост 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 „Съвет на Директорите“
- раздел Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти;
- раздел Одитори на „Флоримонт Порпъртис“ АДСИЦ
- раздел Отговорност за изготвянето на проспекта
- раздел Причини за извършване на публичното предлагане
- раздел Историческа справка и развитие на емитента
- раздел Информация за лицата, притежаващи над 5 на сто от акциите на Дружеството
- раздел Сделки със свързани лица
- раздел Информация за предлаганите акции
- раздел Информация за публичното предлагане
- раздел Допълнителна информация

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 документа за ценните книжа на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ, 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.

## Систематизирана 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 31.12.2010 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>

### 1.5 Капитализация и задлъжнялост

Представените по-долу избрани финансови данни за капитализацията и задлъжнялостта на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ са въз основа на годишен финансов отчет към 31.12.2011 г. , както и към 30.09.2012 г.

Капитализация и задлъжнялост (хил.лв.)	30.09.2012 г.	31.12.2011 г.
<b>Капитализация</b>		
<b>Собствен капитал</b>	788	567
Основен акционерен капитал	750	750
Премиен резерв	74	74
Натрупани печалби/(загуби)	-257	-555
Текуща печалба/(загуба)	221	298
<b>Задлъжнялост</b>		
<b>Нетекучи задължения</b>		<b>0</b>
Задължения към фин. предприятия		0
Други дългосрочни задължения - наеми		0
<b>Текущи задължения, в т.ч.</b>	3596	3719
Задължения към фин. предприятия	1148	1851
Задължения към свързани предприятия	1852	1073
Търговски задължения	480	736
Задължения за данъци	15	6
Задължения към персонала	97	46
Задължения към соц. осигуряване	4	7
Други текущи задължения	0	0

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.



Капитализацията на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ към 30.09.2012 г. е в размер на 788 хил.лева и е съставена от 750 хил.лв. акционерен основен капитал, 74 хил.лв. премиен резерв, -257 хил.лв. загуби от минали години, и 221 хил.лева текущи печалби.

Коефициентът капитализация/обща задлъжнялост на Дружеството към 31.12.2011 г. е в размер на 0.15.

Коефициентът капитализация/обща задлъжнялост на Дружеството към 30.09.2012 г. е в размер на 0.22.

### ***1.6 Причини за извършване на публичното предлагане***

Чрез настоящото увеличаване на капитала, Дружеството цели да набере допълнителен финансов ресурс, за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти и обслужване на задължения към трети лица. Приоритетно постъпленията от настоящата емисия ще бъдат използвани за покриване на задължения към финансови предприятия.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване и без приходите от продажба на правата) е в размер на 446 168 лв.

Тъй като очакваните постъпления от тази емисия ценни книжа няма да бъде достатъчна за да бъдат покрити изцяло задълженията към финансови предприятия на Дружеството, въдеще емитентът възнамерява да предприеме последващи увеличавания на капитала. За да бъдат покрити изцяло задълженията на дружеството към финансови институции, мениджмънта на дружеството ще преследва увеличаване на капитал с емисия не по-малка от 1 000 000 /един милион/ лева.

## 1.7 Рискови фактори

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

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

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

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

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

### РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ:

- Ценови риск;
- Риск от волатилност;
- Ликвиден риск;
- Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите);
- Инфлационен риск;
- Валутен риск;

- Липса на гаранции за изплащане на дивидент;
- Риск от недостатъчно средства за изплащане на дивидент;

ОБЩИ (СИСТЕМНИ) РИСКОВЕ:

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

## Информация за Дружеството

### 1.8 Историческа справка и развитие на емитента

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

### 1.9 Преглед на дейността на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

Съгласно чл. 5 от Устава, „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени

недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

#### Приоритети на инвестиционната дейност

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

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

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

## Инвестиционни цели и политика на Дружеството

### 1.10 Инвестиционни цели

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

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

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

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

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

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

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

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

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

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида 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;
- Очаквана годишна доходност от проекта;
- Срок на реализация на проекта;
- Ниво на риск;
- Диверсификация на активите;
- Възможност за дългово финансиране.

## Резултати от дейността. Финансово състояние

### 1.12 Резултати от дейността

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

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

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

През 2010 г. и 2011 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ реализира спад в размера на нетните приходи от продажби от стоки и инвестиционни имоти. Основните причини за това са подписаните договори за отдаване под наем и реализираните продажби на инвестиционни имоти на Дружеството.

Очакванията на мениджмънта са, че с отшумяването на глобалната финансовата криза през 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. 5.2 „Финансово състояние“ от настоящия документ.

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

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

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

### 1.13 Финансово състояние

2. 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.

#### 3. 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>



**Текущи активи**

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 еквиваленти	34	28	214	409
<b>Общо текущи активи</b>	<b>196</b>	<b>203</b>	<b>306</b>	<b>678</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>4384</b>	<b>4 286</b>	<b>4 396</b>	<b>3 330</b>

**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)	0	298	733	-1 085
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>788</b>	<b>567</b>	<b>169</b>	<b>-564</b>

**Нетекущи задължения**

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>

**Текущи задължения**

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>

4. 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.
5. 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.
  6. 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.
  7. Размерът на основния капитал – 750 хил. лв. е увеличен през 2011 г.
  8. 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
  9. Дружеството няма нетекущи задължения към края на 2011 г.
  10. 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.
  11. 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.

12.

13. Сравнителна финансова информация към 30.09.2011 г.

14.

<b>АКТИВИ (хил.лв.)</b>	30.09.2012г.	30.09.2011г.
-------------------------	--------------	--------------

**Нетекущи активи**

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>

**Текущи активи**

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.
---------------------------------------	--------------	--------------

**Собствен капитал**

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>

**Нетекущи задължения**

Задължения към свързани предприятия	0	15
Други дългоср. задължения	0	367
<b>Общо нетекущи задължения</b>	<b>0</b>	<b>382</b>

**Текущи задължения**

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>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., 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.

**15. Отчет за доходите на „Флоримонт Пропъртис“ АД СИЦ**

(хил.лв.)

	30.09.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009г.
				г.

<b>Нетни приходи от продажби на:</b>	373	1028	1 434	598
Продукция	0	0	0	0
Наеми	373	540	698	259
Стоки	0	0	0	319
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 третото 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 отписаните 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 третото 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	
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>	221	537
<b>Финансови приходи:</b>	0	
Приходи от лихви	0	
Печалби от последв. преоценки на инвестиционни имоти	0	
<b>Финансови разходи:</b>	(63)	(465)
Разходи за лихви	(60)	(261)
Курсови разлики	0	(1)
Други финансови разходи	(3)	(203)

Печалба (загуба) от дейността	221	72
Разход за данъци върху печалбата	0	
<b>Друг всеобхватен доход</b>	0	
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	221	72

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.

### 15.1 Основни тенденции

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

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

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

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

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

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

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

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

и други цитирани по-долу в текста;

#### 5.1. 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. Пониските нива на преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) съвпаднаха и с рязко намаляване на

приходите от износ, в резултат на по-слабо търсене от чуждестранните контрагенти. Българската икономика автоматично се регулира в насока свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване нивото на инфлация. През 2010 г. местното потребление остана все още под нивата си от 2009 г. като основните фактори за това са:

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

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

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

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

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

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

### **Индустриални имоти**

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

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

За да минимализират риска, активните предприемачи в момента залагат на изграждането на модерни и качествени площи на добри локации и в най-честия случай стартират строителство при сериозен интерес от страна на добри наематели. Сред двигателите на търсенето в сегмента остават секторът на бързооборотните потребителски стоки, фармацевтичния компани и преработвателния сектор. Наемните нива през четвъртото тримесечие според данните на Forton International остават непроменени спрямо предходното и се движат около 4 евро/кв. м. Сервизната такса продължава да бъде между 0.5 и 1 евро на кв. м. Средният период, за който се сключват договори за логистични площи в момента е между 3 и 5 години, с 3 месеца гратисен период.

### **Земеделски земи**

Общият земеделски фонд на страната възлиза на около 32.5 млн. дка, от които една четвърт не се обработват. Въпреки процеса на комасация на земеделските земи през последните години, все още преобладава делът на "разпокъсаните" земеделски ниви, собственост на отделни физически лица,

кооперации и др., наследство от реституцията. Пазарът се движи основно от специализирани дружества, които изкупуват парцели с цел окрупняване и продажба на парцелите с печалба в бъдеще. Интерес за инвеститорите представляват както земеделски земи в близост до райони в регулация или до по-големи магистрални пътища със значителен трафик, което позволява смяна на статута на земеделската земя и построяване на търговски обекти, така и парцели от високи категории, подходящи за развиване на земеделие.

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

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

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

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

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.

## Основна информация за Съвета на директорите. Служители

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

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

### Андон Николаев Атанасов – Изпълнителен директор

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

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

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

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

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публично предлагане на ценни книжа „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ по силата на решение на съвета на директорите от 10.01.2011 г. е сключило трудов договор с директора за връзки с инвеститорите г-н Павел Сребринов Хаджийски. Павел Сребринов Хаджийски е завършил висшето си образование в СУ „Св. Климент Охридски“, специалност Международни отношения и Право. Започва работа през 2008 г. в адвокатско дружество „Точева и Мандажиева“ до края на 2010 г. Януари месец на 2011 г. вече е сред екипа на Флоримонт Порпъртис“ АДСИЦ

## Акционери със значително участие и сделки със свързани лица

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

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

Председателят на съвета на директорите Стамат Паскалев Дойчев, притежава непряко, чрез сина си Паскал Стаматов Дойчев, 637 000 акции, представляващи 84.93 % от капитала на дружеството. Инвестиционният посредник не притежава акции от „Флоримонт пропъртис“ АДСИЦ, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите за които е изготвен този документ. Възнаграждението на инвестиционния посредник не зависи от успеха на публичното предлагане. Ей Ен Ей Про ЕООД притежава 100 000 акции, представляващи 13,33 % от капитала.

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.

### 15.3 Сделки със свързани лица

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

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.

## Финансова информация

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

### Информация за предлаганите акции

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

обикновени безналични поименни акции с право на глас. Предлаганите акции са от същия клас и предоставят същите права както акциите, записани на учредителното събрание на Дружеството и при последващи увеличавания на капитала. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев.

Брой предлагани акции:

450 000 (четирисотин и петдесет хиляди) обикновени акции

ISIN код:

Международния номер за идентификация на ценните книжа е BG1100144077.

Валута на емисията:

български лева (BGN)

Права по предлаганите акции .....

Всяка една обикновена поименна акция на „Флоримонт Прпъртис“ АДСИЦ дава на своя притежател право да участва в разпределението на печалбата (право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията), право на един глас в общото събрание на акционерите, право на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната стойност на акцията, както и право да участва в увеличението на капитала, право на информация и други права. Подробна информация за правата по акциите, вкл. за колективните права на акционерите, се съдържа в Документа за предлаганите ценни книжа.



## Информация за публичното предлагане

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

### Условия на подписката

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 0,6 нови акции.

Срещу едно право може да бъдат записани 0,6 новоемитирани акции. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право или 750 000 права. При хипотеза, че броят новоемитирани акции, съответстващ на броя упражнени права, не представлява цяло число, то полученото число се закръгля надолу.

Пример: при упражнени 749 999 права  $\times$  0.6 акции = 449 999,4 след закръгляне = на 449 999 броя акции. Изключение от това правило е хипотезата, при която се упражни едно право. В този случай закръглянето ще се извършва към по-голямото число, т.е. 1 акция. Следва да се отбележи ефекта, при който е възможно при един и същ брой упражнени права, да се запишат различен брой акции. Така например, при упражняване на 1 право и при упражняване на 2 права, лицето има право да запише 1 акция.

Досегашните акционери на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството.

Решението за увеличаването на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на “Флоримонт пропъртис” АДСИЦ.

Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва единствено на „Българска Фондова Борса – София“ АД, Р. България. Не са определяни траншове и/или количества нови акции които да



бъдат разпределени между определени групи инвеститори.

Начало на публичното предлагане:	Датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗОП се смята за начало на публичното предлагане. Началната дата за прехвърляне на права да бъде денят, следващ изтичането на седем дневен срок, който започва да тече от датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Крайният срок за прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни след началната дата за прехвърляне на правата.
Краен срок на публичното предлагане:	Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.
Прехвърляне на правата	
Начален срок за търговия с права	Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане, който започва да тече от датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.
Краен срок за прехвърляне на права:	Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четринадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено по-горе. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение.  На петия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата публичното дружество предлага чрез инвестиционния посредник „Статус Инвест“ АД на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.
Прехвърляне на права:	Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се предлагат за продажба на БФБ, чрез лицензиран инвестиционен посредник. Права за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството могат да бъдат предлагани за продажба както от лицата, придобили права в качеството си на акционери на Емитента при изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК (лицата, придобили акции от

капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ най-късно 7 дни от: датата на публикуването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК така и от лица, които последващо са закупили права, чрез подаване на нареждане за продажба до съответен инвестиционен посредник - член на БФБ, с който имат сключен договор. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумите, получени от продажбата на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър.

### **Срок за записване на акции**

**Начална дата за записване на акции:** Предлаганите акции могат да бъдат записвани от началната дата за търговията с права – вж. по-горе.

**Краен срок за записване на акции:** Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

**Удължаване срока на подписката:** Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не може да посочи на този етап дали възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. по-горе.

### **Записване на акции**

Лицата, притежаващи права в качеството си на акционери на Емитента, при изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК (лицата, придобили акции от капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл.92а, ал.1 от ЗППЦК), както и лицата, придобили права в срока за прехвърляне на правата, могат да запишат нови акции от увеличението на капитала на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ срещу притежаваните от тях права до изтичане на срока за това.

Лицата, придобили права от организирания явен аукцион по чл.112б, ал.7 от ЗППЦК за продажба на права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата, могат да запишат акции от увеличението на капитала на Емитента срещу притежаваните от тях права до изтичане на крайния срок за записване на акции.

**Заявки за записване:**

Записването на акции се извършва чрез подаване на заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник “Статус Инвест” АД, който обслужва увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централния депозитар.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ИП “Статус Инвест” АД от негов клиент, ИП “Статус Инвест” АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права, инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до Централния депозитар за записване на акции съгласно процедурите на Централния депозитар и уведомява за постъпилата заявка ИП “Статус Инвест” АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ИП “Статус Инвест” АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар.

Заявките за записване на акции се подават до ИП “Статус Инвест” АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа.

**Съдържание на заявките:**

Заявката за записване на акции има минимално нормативно определено съдържание, което включва: имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни; емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и брой на записваните акции, за които се отнася заявката; дата, час и място на подаване на заявката; подпис на лицето, което подава заявката.

*Разходи по публичното предлагане* В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с увеличението на капитала и публичното предлагане на акциите от това увеличение.

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

	<u>в лева</u>
1. Потвърждаване на проспект	<u>650</u>
2. Обнародване на съобщението за публичното предлагане в Държавен вестник (прогноза)	200
3. Публикуване на съобщението за публичното предлагане (прогноза)	320
4. Възнаграждение на инвестиционния посредник	450
5. Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	42
6. Депозиране на правата в Централен депозитар	760
7. Депозиране на акциите в Централен депозитар	760
8. Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	50
9. Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	<u>600</u>
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b><u>3832</u></b>

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

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

Вземане на решение от Съвета на 11.06.2012 г.  
директорите на дружеството за увеличаване на капитала

Внасяне на проспекта за потвърждаване от Комисия за финансов надзор На 15.06.2012 г.

Потвърждаване на проспекта от Комисия за финансов надзор На или около 30.03.2013 г.

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник“, публикуването му в централен ежедневник „Пари“ и на или около 15.04.2013 г.

публикуване на проспекта:

Очаквана начална дата за прехвърляне на

права и за записване на акции:

на или около 15.05.2013 г.

Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:

на или около 30.05.2013 г.

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

на или около 17.06.2013 г.

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

на или около 21.06.2013 г.

Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар“ АД:

на или около 08.07.2013 г.

Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София“ АД:

на или около 08.08.2013 г.

*Посочените по-горе дати са определени въз основа на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат в рамките на нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна в началната дата на предлагането, датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, регистрацията в „Централен депозитар“ АД, вписването на емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.*

## Допълнителна информация

### 15.4 Данни за акционерния капитал на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

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

Акционерен (основен) капитал..... 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) лева;

Номинална стойност на 1 акция .... 1 (един) лев;

Брой емитирани акции..... 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) обикновени акции

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

### 15.5 Информация за Устава на „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

### **15.6 Източници на допълнителна информация**

Потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

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

**Изготвили това Резюме :**

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

---

**Андон Атанасов**

**Изпълнителен директор на**

**„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ**

---

**Стамат Дойчев**

**Председател на Съвета на директорите на**

**„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ**

---

**Владислав Георгиев**

**Независим член на Съвета на директорите на**

**„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ**

---

**Павел Хаджийски**

**Директор за връзки с инвеститорите на**

**„Флоримонт Пропъртис” АДСИЦ**