

ПРОСПЕКТ

“СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ **SUPER BOROVIETZ PROPERTY FUND Real Estate Investment Trust**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, 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 на “Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ АДСИЦ и инвестиционният посредник “Загора Финакорп” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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.

3 юли 2006 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	9
ОСНОВНИ ДАННИ.....	9
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	10
Инвестиционни цели.....	10
Инвестиционни ограничения	10
Придобити от Дружеството недвижими имоти	12
Информация за застраховката на придобитите недвижими имоти	13
Оценка на недвижимите имоти	13
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	16
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	16
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	17
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА	17
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	20
Жилищни имоти.....	20
Офис площи	22
Търговски площи	23
Индустриални имоти	24
Парцели.....	25
Земеделска земя.....	25
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	33
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	35
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	35
БАНКА ДЕПОЗИТАР.....	36
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	36
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ	40
Инвестиционен посредник.....	40
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	40
Директор за връзки с инвеститорите.....	41
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА	42
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	42
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	42
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА	44
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	45
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	46
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	46
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ.....	46
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО	47
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.....	47
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	48
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА	48
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ	48
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	49
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	49
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	49
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството.....	49
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	50

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството	51
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	51
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	54

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, гр. Варна, ул. „Сан Стефано“ No 3, тел/факс: + 359 (52) 699 550, лице за контакти: Илиан Лангаров, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "Загора Финакорп" АД, гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап. 1, тел/факс: + 359 (42) 600 203, + 359 (42) 600 204, лице за контакти: Генчо Генчев, от 10:00 до 17:00 ч.

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от "Българска фондова борса – София" АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти", съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на 6 април 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Варненски Окръжен Съд на 26 май 2006 г.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Христо Петков Чоевски** – Председател на Съвета на директорите;
- **Драгомир Христов Боев** – Заместник – председател на Съвета на директорите;
- **Илиан Христов Лангаров** - Изпълнителен Директор;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Илиан Лангаров.

Съветът на директорите не е упълномощил **прокурист** или друг търговски пълномощник на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

Банка депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. "Гогол" № 18-20.

Обслужващо дружество на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, е:

○ **"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Сан Стефано" № 3, което при осъществяване на функциите си ще ползва услугите на подизпълнителите:

○ **"Адрес Недвижими Имоти" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. "Джеймс Баучър" № 81, относно обслужването на недвижимите имоти на Дружеството, и

○ **"Актив-Чар" ООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Дунав" № 5, относно водене на счетоводната и друга отчетност на Дружеството.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Загора Финакорп" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап. 1.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: "Димитров, Чомпалов и Тодорова" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Бузлуджа" № 74А.

Оценители на недвижими имоти. Одитор. Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е извършена от независимият експерт инж. Невена Михайлова Стефанова, притежаваща лиценз за оценка на недвижими имоти № 9759/31.07.2001 г., член на екипа на "Би Ейч Реал Естейтс" ООД, гр. София, ул. "Дякон Игнатий" № 7, притежаващо лиценз № 10 682 от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

Към настоящия момент, поради кратката история на Дружеството, не е избран **одитор**, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото редовно общо събрание на Дружеството.

Отговорен за изготвянето на регистрационния документ е: Илиан Христов
Лангаров - изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 27 юни 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ към 27 юни 2006 г.

	(лева)
Печалба/загуба от основна дейност	-2 000
Нетна печалба/загуба от дейността	-2 000
Нетна печалба/загуба на една акция	-0.004 лв
Сума на активите	553 000
Имоти и сгради	550 000
Нетни активи	498 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00 лв

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу:

Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“. Тъй като основната част от набраните средства ще бъдат инвестирани в недвижими имоти, развитието на този сектор ще има изключително значение за Дружеството. Ако например пазарните цени на недвижимата собственост се понижат значително, „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ може да претърпи значителни загуби, а цените на неговите акции – да паднат значително. Нашето мнение е, че през следващите няколко години вероятността за подобен срив е малка, но то може да се окаже и погрешно. Съществува и вероятност въпреки стабилността на

сектора като цяло, да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Възможното понижение на цените на недвижимите имоти, както и други фактори могат да доведат и до евентуално намаление на равнищата на наемите. Тъй като в инвестиционната стратегия Дружеството предвижда отдаване под наем и аренда на част от недвижимите имоти, евентуалното намаление на тези плащания ще намали и приходите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Евентуалното увеличение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали също ще се отрази неблагоприятно върху рентабилността на Дружеството, доколкото то смята да инвестира в изграждането на нови сгради. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Дружеството няма история и опит. Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да изгражда вътрешната си организация и да наема подходящи хора за осъществяването на своята дейност. Неговите учредители и директори досега не са оперирали на българския пазар на недвижими имоти и нито те, нито Дружеството са познати на участниците на него. Ако „Супер Боровец Пропърти Фонд“ не успее да изгради ефективна организация и да наеме подходящите хора, е възможно то да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията.

Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите. Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти от една страна ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на ползваните кредити и до съответно намаление на неговата печалба. Освен това по-високите лихви вероятно ще се отразят неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми. Към настоящия момент тенденцията е към понижаване на лихвите, особено на тези по ипотечните кредити. Не е изключено обаче наложените напоследък рестрикции от централната банка по отношение на кредитирането или евентуални външни или вътрешни неблагоприятни изменения в макроикономическата среда тази тенденция да се обърне.

Неблагоприятни промени в регулативната рамка. От определящо значение за дохода на акционерите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. 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.

Конкуренцията в сектора е все по-силна. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори, разполагащи със значителен ресурс. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а рентабилността на проектите намалая. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. Основен приоритет на настоящето коалиционно правителство ще е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока. Дори и да се стигне до отлагането на членството на България за 2008г., това едва ли ще има трайни негативни последици за бизнеса, особено ако страната ни се ангажира да приложи на практика всички изисквания на ЕС за промени в законодателството и неговото прилагане. Въпреки това евентуалното отлагане може да доведе и до временно отдръпване на инвеститори и забавяне или спад в някои сектори. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 17 и сл. от Регистрационния документ.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът „Супер Боровец Пропърти Фонд“ да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове).

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще 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. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ (с еквивалент на английски език Super Borovetz Property Fund Real Estate Investment Trust). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. Варна и адрес на управление: ул. "Сан Стефано" № 3, тел/факс: +359 (52) 699 550. Дружеството електронна страница: www.superborovetz.bg и електронен адрес: (предстои).

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 6 април 2006 г. и е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд с решение № 3715/26.05.2006г. на Варненски окръжен съд, том 556, рег. 1, стр. 40, парт. № 9 по фирмено дело № 1977/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 148031273.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ е придобило право на собственост върху недвижими имоти в гр. Самоков, област Софийска, а именно: Поземлен имот № 65231.913.302, с площ 56 100 кв. м. по кадастралната карта на гр. Самоков, с предназначение: Урбанизирана територия, ведно с построените в него: 1) Промислена

сграда, със застроена площ от 118 кв.м.; 2) Промислена сграда, със застроена площ от 57 кв.м.; 3) Търговска сграда, със застроена площ от 346 кв.м.

Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с други активи на значителна стойност.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към увеличение на печалбите за акционерите чрез нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, при увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

В устава на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Дружеството ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

Инвестиционни ограничения

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ може да инвестира във всички видове недвижими имоти, при спазването на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения са формирани на базата на цялостната капиталова структура след привличането на дългово финансиране и цялостен размер на привлечените средства в размер на 50 млн. лв.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ

Вид на активите	% от активите
Жилищни имоти	до 70 %
Ваканционни имоти	до 80 %
Офис площи	до 80 %
Търговски площи	до 80 %
Индустриални имоти	до 70%
Парцели извън регулация	до 50 %
Парцели в регулация	до 50 %
Земеделски земи	до 30 %

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот, размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортните селища.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

Жилищни имоти - регистрираното вече нарастване на търсенето на жилищни имоти доведе до значително увеличение на предлагането на жилища, особено в големите градове. Все повече специалисти определят подобен тип инвестиция като рискова поради повишените цени и все по-растящото предлагане. От друга страна този сегмент не може да бъде изключен от инвестиционните планове на Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ поради стабилността на търсенето, особено в някои сегменти и региони. Този тип имоти ще формират до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

Ваканционни имоти – екипът на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ счита, че въпреки свръхзастрояването по основните курорти в България, съществуват селища с

изключителни природни дадености, включително за целогодишен туризъм, разположени близо до традиционните места за отдих и вече развитите туристически дестинации. Усилията на управителния орган ще са насочени в посока откриване и закупуване на перспективни парцели или други имоти, отговарящи на горните условия. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

Офис-площи – според специалистите е налице свръхпредлагане на новопостроени офис площи на пазара на недвижими имоти в София. Състоянието на пазара на офиси в другите градове не е такова и "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ първоначално ще се насочи към другите по-големи градове. Дружеството ще инвестира в изграждането на офис сгради или закупуването на съществуващи такива предимно от клас А и Б. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

Търговски имоти - тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 70% от общо придобитите недвижими имоти.

Парцели. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план или да има основателни причини да се смята, че изготвянето му ще се състои в кратки срокове. Този тип имоти ще съставляват до 50 % от общо придобитите недвижими имоти.

Земеделска земя Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. На по-късен етап в зависимост от пазарната конюнктура Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ може да инвестира в земеделска земя и с цел уедряване и препродаване на по-висока цена или отдаване за ползване под аренда. На този етап считаме, че инвестициите в земеделска земя за ползване като такава няма да надминат 30% от общо придобитите недвижими имоти.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, Дружеството е придобило право на собственост върху недвижими имоти в гр. Самоков, област Софийска, а именно: Поземлен имот № 65231.913.302, с площ 56 100 кв. м. по кадастралната карта на гр. Самоков, с предназначение: Урбанизирана територия, ведно с построените в него: 1) Промислена сграда, със застроена площ от 118 кв.м.; 2) Промислена сграда, със застроена площ от 57 кв.м.; 3) Търговска сграда, със застроена площ от 346 кв.м.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения върху горепосочените имоти и те не са отдаван под наем или аренда.

Информация за застраховката на придобитите недвижими имоти

Придобитите от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ недвижими имоти (две промишлени и една търговска сграда) са застраховани след придобиването им, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

"Имуществена застраховка" е сключена при ЗАД "Евроинс", с адрес: гр. София, бул. "Д-р Г.М. Димитров" № 16, по начин и условия, както следва:

Вид застраховка: Пожар, природни бедствия, аварии и земетресения;

Период на застраховката: от 00.00 часа на 27.06.2006 г. до 24.00 часа на 26.06.2007 г.;

База за определяне на застрахователната сума: Действителна стойност;

Застрахователна сума: 69 000 лева;

Обща застрахователна премия: 153.18 лева;

Застрахователно покритие: На обезщетение подлежат вреди, представляващи пряк резултат от: пожар, природни бедствия и аварии, и земетресение.

Оценка на недвижимите имоти

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от експерт от екипа на "Би Ейч Реал Естейтс" ООД, гр. София, ул. "Дякон Игнатий" № 7, притежаващо лиценз № 10 682 от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти - инж. Невена Михайлова Стефанова, притежаваща лиценз за оценка на недвижими имоти № 9759/31.07.2001 г. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Недвижимите имоти се намират на изхода на гр. Самоков в посока к.к. Боровец, в строителните граници на града. Комплекс Боровец е един от най-известните български курорти и най-предпочитаните райони за строителство.

Поземленият имот е разположен на шосето Самоков – Боровец и е на около 1 км. от началната станция на новия кабинков лифт. От изток имотът граничи с пътя Самоков – Боровец, от запад – Рибовъдно стопанство и частен имот, от север – с река Бистрица, от юг – общински градини. Срещу имота, на разстояние около 1 км. ще се изгражда голф – игрище.

Дата на извършване на огледа: 20.05.2006г. и 19.06.2006г.

Дата на оценката: 25.05.2006г., актуализирана на 20.06.2006г.

Срок на валидност на оценката: 12 месеца.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност на обекта.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Писмена и графична информация, предоставена от възложителя и касаеща правния статус на обекта;
- Информация за пазара на недвижими имоти в региона;
- Офертни цени на строителни организации относно производствената стойност за застрояване на подобни обекти днес, както и окрупнени

показатели за цени по предназначение, конструкция и изпълнение на типове сгради и отделни видове работи;

- Информация от собствен опит на оценителя.

Методология на оценяване:

При оценката на недвижимия имот са съпоставени резултатите от следните методи на оценка:

➤ Сравнителен (пазарен) метод

Стойността на обекта се извежда от продажната цена на подобни имоти, коригирана с коефициенти за отчитане на факторите, влияещи най – много върху стойността. В случая са приложени корекционни коефициенти в "+" или "-", т. е. добавки или отбиви в стойността, в резултат на изпълнените подобрения, местоположение, транспортна достъпност, привлекателност, екологични условия, изграденост на инженерната инфраструктура, разположение във височина, за изложение, както и други особени качества.

Методът е използван пряко при определяне пазарната стойност на имота, чрез отчитане на пазарните условия в района и служи за съпоставка с резултатите, получени по другите методи на оценка.

➤ Метод на Воллфган Негели

При този метод справедливата пазарна цена на земята за строеж се определя според категорията ѝ по местоположението и се основава върху познанието, че тя се намира в определена зависимост спрямо общата стойност на имота. Процентното участие на стойността на имота се определя с помощта на така наречения „Ключ на категориите по местоположение“, в който се съдържат различни критерии: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, повишаващи и понижаващи фактори и др.

➤ Метод на капитализиране на дохода (приходна стойност)

Справедливата пазарна цена при този метод се определя от способността на имота, при съществуващото застрояване, да генерира бъдещи доходи за собственика си. Това може да бъде печалба от развитието на даден бизнес или пълната наемна стойност на обекта – максималният наем, който може да се получи на свободния пазар при определени условия (като поемане поддръжката на имота, направа на подобрения и др.).

За нуждите на настоящата оценка са използвани месечни наемни вноски, съобразени със състоянието (конюктурата) на пазара на недвижими имоти в района. Формираният брутен приход се редуцира с разходите за поддръжка и стопанисване на имота и с риска от евентуално отпадане на наема. Чистият приход се капитализира с множител (анюитетен фактор), който зависи от остатъчния срок на експлоатация и лихвената ставка върху недвижимия имот (норма на възвръщаемост). Последната съдържа в себе си премия за специфичен риск, определен от конюктурата на пазара.

Методът е използван при определяне на пазарната стойност на бъдещото застрояване в имота.

Подробно описание на използваната от оценителя методология е представена в приложената към настоящия проспект оценка на недвижимия имот. Резултатите от оценката са представени в следващите Таблицы № 3 и № 4.

Таблица № 3

	МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	Справедлива пазарна стойност	<i>отн.тегло</i>
1	Стойност по метода на Негели	7 813 088 лв	50%
2	Сравнителна /пазарна/ стойност	10 196 252 лв	50%
	Претеглена стойност на имота	9 004 670 лв	100,0%
	Претеглена стойност на имота	4 604 015 €	100,0%

От така получената стойност на земята са приспаднати разходи за събаряне на сградите и разчистване на терена, които са определени на 350 хил.лв. или 178 952 €.

Таблица № 4

	НАИМЕНОВАНИЕ	Справедлива пазарна стойност
1	СПС /претеглена стойност/ на имота	9 004 670 лв
2	Разходи по събаряне на сградите и разчистване на терена	350 000 лв
5	Справедлива пазарна стойност на имота	8 654 670 лв
6	Справедлива пазарна стойност на имота	4 425 062 €

Стойността на придобитите от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ недвижими имоти по счетоводен баланс към 27.06.2006 г., е - 550 000 лева.

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Относно сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти виж Таблица № 5 и Таблица № 6 по-долу.

Таблица № 5

Оферти ПРОДАВА ПАРЦЕЛИ	<u>Предл.цена (euro)</u>	<u>Площ (кв.м.)</u>	<u>Тежестен процент</u>	<u>Цена на 1 кв.м. (euro) (лв.)</u>	
гр. Самоков, пътя за Боровец, разрешително за строеж	47 000	470	20%	20,00	39,12
гр. Самоков, в Боровец, около лифта	3 500 000	50000	20%	14,00	27,38
гр. Самоков, м. Царска Бистрица	1 500 000	15000	20%	20,00	39,12
гр. Самоков, к.к. Боровец	453 200	5500	20%	16,48	32,23
гр. Самоков, м. Белюва черква, до р-т "Орехите"	350 000	5000	20%	14,00	27,38
		<i>Средно:</i>	<i>100%</i>	84,48	165,23

Таблица № 6 Сравнителни пазарни цени на бъдещо застрояване

* Оферти - ПРОДАВА КЪЩИ, АПАРТАМЕНТИ	<u>Предл. цена (евро)</u>	<u>Площ (кв.м.)</u>	<u>Коеф. състояни е</u>	<u>Коеф. Местопо л</u>	<u>Наемна цена (лв./кв. м.)</u>
---	---------------------------	---------------------	-------------------------	------------------------	---------------------------------

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

гр. Самоков, двуетажна къща, перфектно състояние	84900	165	1,00	1,10	566
гр. Самоков, двуетажна къща, луксозно изпълнение, 1998 г.	173000	263	1,00	1,00	658
гр. Самоков, два жилищни етажа и партер - гаражи	115500	140	1,00	1,00	825
гр. Самоков, двуетажна къща, в горната част на града	65700	150	1,10	1,00	482
				средно:	633

За изготвянето на сравнителната статистическа информация са използвани данни, публикувани в Интернет на адреси: <http://imot.bg>, <http://imoti.net>, <http://91111.com> - за покупко-продажби на недвижими имоти.

Цена на придобиване на недвижимите имоти

ЦЕНАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – поземлен имот № 65231.913.302, с площ 56 100 кв. м. по кадастралната карта на гр. Самоков, с предназначение: Урбанизирана територия, ведно с построените в него: 1) Промислена сграда, със застроена площ от 118 кв.м.; 2) Промислена сграда, със застроена площ от 57 кв.м.; 3) Търговска сграда, със застроена площ от 346 кв.м, придобит на 01.06.2006г., съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 35, том II А, рег. № 2138, дело № 219 от 2006 г., при нотариус Спасимир Хаджиангелов, с район на действие Самоковски районен съд, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 239, и *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот № 94, том II А, рег. № 2474, дело № 274 от 23.06.2006 г., при нотариус Спасимир Хаджиангелов, е 550 000 (петстотин и петдесетхиляди) лева.

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ е учредило в полза на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, договорна ипотека, върху посочените по-горе, собствени на дружеството недвижими имоти, за обезпечение на задължение за заплащане на цена по договор за поръчка и изработка, обективизиран в нотариална форма, и по който "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се задължава да заплати на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, сума в размер на 60 /шестдесет/ лева на квадратен метър от бъдещата разгъната застроена площ на комплекс от жилищни сгради, но не повече от 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта въпреки, че е придобило недвижими имоти, не е извършвало дейност. „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела "Рискови фактори" на стр. 6.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

Освен привличането на заеман капитал "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ ще изработи и стратегия за агресивно увеличение на собствения капитал чрез привличане на нови инвеститори. Учредителното събрание е делегирало на Съвета на Директорите право да увеличи капитала до 100 милиона лева. В първите няколко години от съществуването си дружеството ще работи за постигане на следните прагове на нарастване на собствения капитал чрез нови емисии акции :

- до 650 000 лева – чрез задължителното първоначално увеличение на капитала, предмет на настоящия проспект;
- до 5 милиона лева – второ увеличение на капитала чрез емисия на нови акции в размер на 4 350 000 лева. Второто увеличение на капитала ще се осъществи до края на 2006 година;

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

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

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Таблица 7: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
(в % към БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
Търговски баланс	млн. евро	-3398,8	-3675,5	-3947,2	-4271,9
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
Услуги, нето	млн. евро	856,4	1 077,7	1 236,5	1 379,1
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
Доход, нето	млн. евро	-382,0	-495,9	-539,9	-649,9
Текущи трансфери, нето	млн. евро	977,0	1 208,3	1 135,8	1 714,6
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

През периода 2006-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертавания се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприемачески и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2005-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Евророната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажменти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Според различни оценки, между 60 и 80% от покупките на жилищни имоти се извършват с помощта на банкови заеми. Лихвените нива по тези кредити се понижават, като в момента най-ниските достигат около 5-6%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в този сегмент ще продължи и през 2006-2007 година, въпреки наложените от БНБ рестрикции върху кредитирането.

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най голям интерес и съответно на най- значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стане член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколккратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 8: Средни пазарни цени на жилища за 2005 и 2006 г. (лв/м²)

ОБЛАСТНИ ГРАДОВЕ	Средни цени		Индекс I трим. 2006 IV трим. 2005
	IV трим. 2005	I трим. 2006	
ОБЩО	769.7	806.1	104.7
Благоевград	731.2	766.8	104.9
Бургас	1 181.5	1 198.3	101.4
Варна	1 201.8	1 237.8	103.0
Велико Търново	725.7	768.5	105.9
Видин	363.2	550.3	151.5
Враца	559.7	588.3	105.1
Габрово	531.7	550.0	103.4
Кърджали	582.2	635.3	109.1
Кюстендил	398.2	433.7	108.9
Ловеч	420.5	502.6	119.5
Монтана	527.6	561.8	106.5
Пазарджик	502.2	528.5	105.2
Перник	532.5	592.2	111.2
Плевен	767.3	750.2	97.8

Пловдив	881.0	903.8	102.6
Разград	502.5	527.8	105.0
Русе	762.5	878.8	115.3
Силистра	417.5	431.2	103.3
Сливен	639.7	635.2	99.3
Смолян	542.2	620.6	114.5
София-столица	1 285.2	1 313.7	102.2
София	404.0	407.0	100.7
Стара Загора	766.7	836.5	109.1
Добрич	521.3	551.7	105.8
Търговище	529.3	512.2	96.8
Хасково	647.7	693.3	107.1
Шумен	620.3	648.5	104.5
Ямбол	549.3	554.7	101.0

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Ръстът на цените на жилищата ще продължи да се забавя през 2006г., докато пазарът ще расте по отношение на подобряването на качеството на имотите. Очакванията на участници на пазара и наблюдатели са цените да се повишат с пет до петнадесет процента в зависимост от вида и местоположението на имота. В същото време не е изключена възможността имотите с по-ниско качество да поевтиняят. Пазарът вече е достигнал нивото, когато конкуренцията не се свежда само до местоположението и цената на имота. Все по-голяма става и диференциацията между новото и старото строителство, като постепенно ще се наблюдава и процес не само на увеличаване, но и на обновяване на жилищния фонд. Това се подсилва от трайната тенденция на нарастване на доходите на населението, което дава сигурност на една част от хората и води до появата на търсене, фокусирано върху по-големи и качествени апартаменти, които трудно биха могли да се намерят на вторичния пазар.

Следвайки именно тази тенденция на пазара, предприемачите продължават да акцентират върху проектите за нови сгради. По данни на виртуалния регистър www.bcc.bg само в София се изграждат нови апартаменти с обща площ над 2.25 млн. кв. м. През 2006г. в столицата в експлоатация ще бъдат въведени около 1 млн. кв. м. жилищна площ, в сравнение с около 360 хил. кв.м. през 2005г.

Ваканционни и вилни селища

Строителството на т.нар вилни и ваканционни селища като алтернативни форми на почивка и притежаване на имот тип „втори дом“ станаха атрактивни и в България след 2004г. Високия инвеститорски интерес към тях доведе до застрояването на нови територии с обекти от този тип и поддържа високо предлагане на пазара. Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти – Златни пясъци, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда, Созопол, Приморско, както и района на Банско, Боровец и Пампорово. Привлекателността на този тип строителство за инвеститорите, освен във възможността за притежаване на „втори дом“ е и осигуряването на туристически мениджмънт, с който обектите могат да бъдат отдавани под наем при желание от страна на собствениците. Клиентите, които проявяват интерес за закупуване на апартаменти във ваканционни селища с цел инвестиция, са както българи, така и чужденци.

За последната една година след бурния ръст на предлагането на подобни селища по Черноморието, се наблюдава известен застои в цените на морето за сметка на изключително бърз ръст на цените на ваканционните имоти в планинските курорти. Цените в Боровец и Пампорово, където строителството на подобни селища започна по-късно, вече достигнаха тези в Банско. Предлагането в зимните курорти също нараства в сравнение с миналата година, като само в Пампорово в момента се изграждат ваканционни имоти с обща площ 170 хил. кв. м.

Интересът на чужденците към ваканционни имоти ще продължи и през тази година. Предпоставка за това са добрият климат и ниските цени в България в сравнение с Гърция, Португалия или Испания. В момента средните ценови нива на българските имоти са 3-4 пъти по-ниски от тези в Испания.

В следващата таблица са предоставени данни за продажните цени на ваканционни селища, базирана на офертите „продава“ на две от големите агенции за недвижими имоти – „Адрес“ и „Форос“, както и Интернет порталите www.imot.bg и www.imoti.net. Следва да се има предвид, че Националният статистически институт наблюдава единствено цените на жилищата и не предоставя информация за офисната, търговската и индустриална площ, за цените на които обобщена актуална информация може да се получи само на база офертите на агенциите за недвижими имоти. В допълнение, следва да се има предвид, че информацията в посочените Интернет портали не е официална и нейната достоверност не е проверена от независим източник.

Таблица 9: Средни цени за продажба на апартаменти в курортни селища (евро на кв. м.)

Район	цена (декември 2005г.)	цена (май 2006г.)
Слънчев бряг	650-1600	650-1600
Свети Влас	600-1400	680-1300
Несебър	550-1350	750-1500
Равда	650-850	650-1000
Поморие	700-780	650-1050
Созопол	650-1050	800-1250
Приморско	650-1000	600-1000
Обзор	-	725 - 1075
Златни пясъци	890-1200	1000-1500
Евксиноград	850 - 1000	900 - 1150
Св. Константин и Елена	850-1200	850-1600
Ален мак	850-1000	600-1080
Банско	500-1270	850-1500
Пампорово	500-760	800-1400

Източници: Компании за недвижими имоти „Адрес“ и „Форос“, www.imoti.net

Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

Търсенето на офис-сгради за покупка от страна на инвестиционни фондове е на път да увеличи значително проектите за нови офис-сгради и през следващите години предлагането на подобни имоти ще расте.

Наемите на офис-площи остават стабилни в границите между 7 и 25 евро на кв.м. на месец. Очакванията са за запазването на тези нива и евентуално леко увеличение, докато търсенето на имоти под наем остава високо.

В следващата таблица са предоставени данни за продажните и наемни цени на офисна площ в четирите най-големи града в България, базирана на офертите „продава“ на агенциите за недвижими имоти, включени в Интернет порталите www.imot.bg и www.imoti.net.

Таблица 10: Продажни цени и наеми на офисна площ (на база на оферти „продава“ и „дава под наем“, актуални към датата на Регистрационния документ) в евро на кв. м.

Район	Месечен наем	Продава
СОФИЯ		
Център	12-23	800-1650
Бул. „България“	8-16	650-1450
Бул. „Витоша“	12-17	1000-2000
Бул. „В. Левски“	9-17	750-1250
Бул. „Ал. Дондуков“	8-12	800-1200
Бул. „Е. Георгиев“	10-12	600-1150
Кв. „Лозенец“	9-14	600-1200
Бул. „Цариградско шосе“	8-16	700-1300
Бул. „Н. Вапцаров“	11-17	750-1150
Кв. Младост	7-12	600-900
ВАРНА		
Център	4-11	700-1350
ПЛОВДИВ		
Център	7-20	600-900
БУРГАС		
Център	6-20	800-1300

Източник: www.imoti.net

Търговски площи

След засиленото строителство на ваканционни селища, търговските площи се очертават като втория най-перспективен сегмент. За настоящата година инвестициите в магазини ще продължат да нарастват не само в по-големите градове, но и в курортните селища, в които възниква необходимост от търговски и развлекателни обекти за обществено обслужване. Нарастването на сградите с търговско предназначение показват и данните на виртуалния регистър на сградите в България www.bcc.bg.

Площта на търговските обекти на етап строеж в столицата са над 290 хил кв. м. и се нареждат на второ място сред жилищните. Появиха се и първите търговско-развлекателни обекти от типа мол - „Мол София“ в Зона В5, „Стройтаун“ в близост до х-л Хемус и „Скай Сити“ в кв. Гео Милев. В Пловдив магазините за строеж са над 140 хил. кв. м., във Варна – около 30 хил. кв. м., в Бургас – около 13 хил кв. м., в Благоевград – над 8 хил .кв. м.

В централните части на големите градове цената за отдаване под наем е между 35 и 50 евро на кв.м. В сравнение с началото на 2005г., когато максималните наемни цени в Пловдив, Варна и Бургас се движеха между 20 и 35 евро на кв. м., за същите градове за година те са нарастнали с близо 50 на сто.

Таблица 11: Цени на търговски площи в евро на кв. м., м. януари 2006г.

Район	Продажби	Наеми
СОФИЯ		
Бул. „България“	1800-2200	12-40
Кв. „Борово“	700-950	6-13
Кв. „Дианабад“	820-1050	8-12
Кв. „Гео Милев“	800-950	7-8
Бул. „Христо Ботев“	1850-2500	12-22
Кв. „Изток“	1000-1200	17-30
Бул. „Мадрид“	1800	20-30
Кв. „Младост“	1200	17
Бул. „Мария Луиза“	3000	28
Бул. „П. Евтимий“	-	60

Бул. „В. Левски“	-	22-30
Бул. „Витоша“	2000-5000	125
ВАРНА		
Център	1000-3000	10-35
ПЛОВДИВ		
Център	1500-2000	20-55
БУРГАС		
Център	1000-1450	15-32

Източник: www.imot.bg, www.imoti.net

Индустриални имоти

Пазарът на индустриални площи в България е без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем. Единственият по-голям проект за изграждане на складови площи, които се отдават под наем, е логистичният център на „Транскапитал“ на бул. „Ботевградско шосе“. Това е и една от пътните артерии около столицата, която според оценките на агенциите за недвижими имоти има реален потенциал да се превърне в район със значителна концентрация на складови, сервизни и дистрибуторски центрове. Офертните цени на имотите в този район се движат в границите на 10 до 25 евро на кв. м., а големината на парцелите достига до 38 декара.

Подчертан интерес за изграждане на складово-производствени помещения има към територията на с. Казичене и Елин Пелин на югоизток и Костинброд на северозапад. Причината за този интерес е наличието на свободни терени на сравнително ниски цени и същевременно близост до София. Средната цена на кв. м. на парцели в района на Казичене е 12-14 евро, а за Костинброд – 8-10 евро, като цената зависи най-вече от наличието на изградена инфраструктура и връзка с пътни артерии.

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

Таблица 12: Цени на индустриална собственост в някои европейски градове

Град	Годишен наем евро/кв.м.	Годишен ръст на наемите	Доходност (%)
Прага, Чехия	61	1.7%	9.5%(брутна)
Дебрецен, Унгария	60	11.1%	14% (брутна)
Варшава, Полша	48	1.4%	10.75% (брутна)
Букурещ, Румъния	84	0%	12% (нетна)
Москва, Русия	USD 130	-7.1%	-
Дъблин, Ирландия	113	8.7%	7.2% (нетна)
Франкфурт, Германия	72	-7.7%	7.75% (нетна)

Рим, Италия	70	1.4%	7.9% (брутна)
Лисабон, Португалия	54	0%	8.1% (брутна)
Лондон - Хамърсмит	149	0%	7%(нетна)

Източник: Cushman&Wakefield Healy&Baker

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

Земеделска земя

Среднопретеглената цена на земеделската земя през 2005 г. е била с около 26% по-висока в сравнение с предходната година, продължавайки възходящото движение на пазара. Поскъпването е регистрирано и в по-динамична среда, след като броят на сделките е нараснал с над 44% спрямо 2004 г. Общият им обем е бил почти колкото нивата от рекордната 2001 г., когато са били прехвърлени близо 595 хиляди декара. Данните са от ежегодното изследване на Системата за агропазарна информация и областните дирекции "Земеделие и гори" към Министерството на земеделието.

Сделките със земеделска земя за строителни цели са били около 6% от пазара. С цел промяна на предназначението са прехвърлени около 35 хиляди декара в общо малко над седем хиляди сделки, но на цена, значително по-висока от средната за страната - 28 499 лева за декар. В района на Южното Черноморие тя е била средно 71 441 лева за декар, а максимално постигнатите нива са били 260 хиляди лева за хиляда квадратни метра.

Достигнатата цена на земеделската земя със селскостопанска цел е най-високата за целия период, в който се прави изследването, на ниво от 169 лева. През 2004 г. среднопретеглената цена е била 134 лева за декар. При общата среднопретеглена цена на земите, използвани както за земеделие, така и за застрояване, нарастването е още по-драстично - от 306 на 1854 лева за декар. Причината е, че макар да са малък дял от пазара, високите цени на земите, които впоследствие влизат в строителни граници, оказват много силно влияние, а те са нараснали с 270% средно за страната (от 7585 до 28 499 лева за декар).

Като цяло тенденцията за активизиране на търсенето и ръст на цените е характерна за цялата страна. Пазарът обаче остава силно диференциран по райони, като търсенето е силно там, където има възможност да се развива ефективно земеделие. Това важи както при продажбите, така и при сделките за отдаване под аренда. Най-ниските цени се наблюдават в района на Северозападна България. Там не са сключвани и сделки с цел промяна на предназначението. Най-високи продажни цени има в Южна и Югозападна България. Там средните нива са 247 и 276 лева за декар, а увеличенията спрямо 2004 г. са съответно 10.27 и 0.73%.

Таблица 13: Средни пазарни цени на земеделските земи по райони. (в левове за декар)

Област	земеделски земи	земи за неземеделски цели	среднопретеглена цена
Северозападен	115	-	115
Северен централен	126	3 170	190

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

Североизточен	174	18 848	1 157
Югоизточен	178	71 441	4 212
Южен централен	247	6 457	891
Югозападен	276	32 337	15 336
ОБЩО ЗА СТРАНАТА	169	28 499	1 854

Източник: САПИ, 2005г.

В таблица 13 са дадени средните цени на земята (в \$/1 декар) в някои страни от Европейския съюз, които многократно надвишават цените на земеделските земи в България. Това ни дава основания да очакваме, че постепенно ще се изрази тенденция към повишаване на средните цени на земеделските земи в България.

Таблица 14 – Цени на земеделска земя в ЕС

Държава	\$/декар	\$/кв.м.
Англия	от 582 до 1756	от 0.58 до 1.75
Белгия	От 2242 до 4015	От 2.44 до 4.01
Германия	От 920 до 4534	От 0.92 до 4.53
Испания	От 830 до 1298	От 0.83 до 1.3
Португалия	От 852 до 1301	От 0.85 до 1.3
Холандия	От 911 до 4744	От 0.91 до 4.74
Шотландия	От 435 до 535	От 0.43 до 0.54
Северна Италия	От 1260 до 2416	От 1.26 до 2.42
Южна Италия	От 609 до 1113	От 0.61 до 1.11

Източник: Eurostat, Цени и наеми на земеделски земи

Към момента се счита за малко вероятно цената на земеделската земя да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия, експлоатирането на земеделска земя е недостатъчно ефективно, и често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи. Възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През следващата финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

В процеса на осъществяване на основната си дейност - проектиране, строителство и обзавеждане на сгради, посредничество и сделки с недвижими имоти, „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще закупува земя и ще я застроява, включително

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

до напълно завършен стадий "до ключ". Строителната дейност на Дружеството ще се осъществява както по възлагане (за чужда сметка), така и за своя сметка – самостоятелно или в консорциум с местни и чуждестранни инвеститори.

Плановите на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в секторите ваканционно и жилищно строителство. Причините за този избор са следните:

- търсенето в тези сегменти е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

През следващите две години „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на големите индустриални центрове и курортните селища. Причините за това са следните:

- в тези градове пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Детайлното описание на конкретния проект, както и оценката на разходите за реализацията му са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долуописания проект и да го замени с друг, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Таблица 15: Проект за изграждане на затворен комплекс в околностите на гр. Самоков - Боровец

Проект 1	Закупуване на терен, изграждане и продажба на жилищен комплекс с апартаменти
Вид недвижим имот:	Жилищен комплекс с апартаменти
Местоположение:	Самоков-Боровец
Площ на парцела:	56 100 кв.м.
Разгънатата застроена площ:	53 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	31 392 000 лв.
Срок за реализация на проекта	24 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на луксозни апартаменти предимно от клиенти в чужбина
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 24 месеца и включва времето, необходимо за изграждане на сградата и разпродажба на имотите. Изграждането на комплекса ще започне през лятото на 2006 година.

Начин на финансиране

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала чрез емисия на нови акции в размер на 4 350 000 лева, което ще се извърши до края на 2006г.
- Дългово финансиране в размер на до 10 млн. Конкретния период на използване, начина на разходването му и разходите по обслужването му са описани в частта „Основни предположения“.
- Постъпления от продажба „на зелено“ на изгражданите имоти в размер на 15 842 000 лв. Конкретните допускания за приходите от продажби на жилищна площ са описани в частта „Основни предположения“

Таблица 16: Времева рамка на финансиране на дейността на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ

Времева рамка на финансиране на проектите	2006												2007											
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
Издаване на лиценз от КФН	■																							
Първо увеличение на капитала 150 хил.		■	■																					
Второ увеличение на капитала				■	■	■																		
Заем – 5.5 млн.			■	■	■	■	■	■																
Заем - 9 млн.																			■	■	■	■	■	■
Плащания на строителя			30%															25%						15%
Плащания от купувачи												30%												70%

В таблиците по-долу са представени прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2006, 2007 и полугодieto на 2008г. Тъй като дружеството е учредено през месец април 2006год., все още не развива дейност и не е изготвяло годишен финансов отчет, представянето на исторически некоригирана финансова информация, на база на която да се направят прогнозите е невъзможно. Използването на междинния отчет към 27 юни 2006 год., би било подвеждащо за инвеститорите, тъй като Дружеството не е започнало своята дейност, няма приходи и единствените му активи са банкови депозити. С цел по-голяма яснота за инвеститорите, балансът и отчетът за приходите и разходите за 2008 г. са само за периода януари-юни, когато се очаква да приключи строежа и продажбата на ваканционното селище, въпреки че „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще продължи да съществува и след това. По този начин всички постъпления и плащания са свързани само с един проект, което помага на по-лесното изчисление на неговата възвращаемост, което е един от основните мотиви при вземане на инвестиционно решение.

Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Таблица 17: Прогнозен баланс на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за 2006 -06.2008

Година	2006г.	2007г.	06.2008г.
	ЛВ.	ЛВ.	ЛВ.

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Земи и Сгради	550 000	8 200 000	2 933 745
Разходи за придобиване на ДМА	9 417 321	26 682 414	0
Общо дълготрайни активи	9 967 321	34 882 414	2 933 745
Краткотрайни активи			
Парични средства	216 806	82 323	32 603 302
Общо краткотрайни активи	216 806	82 323	32 603 302
Общо Активи	10 184 127	34 964 737	35 537 050
ПАСИВИ			
Краткосрочни задължения	5 500 000	9 000 000	0
Дългосрочни задължения			
Задължения по дългосрочни заеми	0	0	0
Задължения по предоставени аванси	0	15 842 223	0
Общо дългосрочни задължения	0	15 842 223	0
Общо задължения	5 500 000	24 842 223	0
Собствен капитал			
Основен капитал	5 000 000	5 000 000	5 000 000
Преоценъчен резерв	0	7 650 000	0
Неразпределена печалба/непокрита загуба	-315 873	-2 527 486	30 537 050
Общо собствен капитал	4 684 127	10 122 514	35 537 050
Общо Пасиви	10 184 127	34 964 737	35 537 050

Таблица 18: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2006, 2007г. и полугодие на 2008г.

Статии	2006	2007	30.6.2008
Приходи от сделки с недвижими имоти	0	0	65 471 409
Приходи от наеми и услуги	0	0	75 000
Приходи от преоценка на актива	0	0	7 650 000
Нетни приходи	0	0	73 196 409
Разходи за дейността			
Административни разходи	6 667	8 000	5 000
Наем на офис	6000	6 000	3 000
Разходи за учредяване	1 000	0	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	61 105	1 048 942	1 066 112
Разходи за одит и правни услуги	11 000	14 880	7 440
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	0	316 844	1 147 084
Данък върху сделките с недвижими имоти	0	0	163 679

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

Възнаграждение на банката депозитар	1 000	2 000	1 000
Възнаграждение на оценителя	1 000	1 000	500
Възнаграждение на инвестиционния посредник	25 000	0	0
Данъци и такси върху недвижимите имоти	0	0	1 000
Такси към Комисията за финансов надзор	4 740	1 080	540
Такси към "Централен депозитар"	2 385	924	462
Такси към БФБ	500	500	250
Разходи за възнаграждения на служителите	6 000	12 000	6 000
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	40 737	699 295	710 741
Разходи за осигуровки	1 740	3 480	1 740
Общо разходи за дейността	168 873	2 114 945	3 114 547
Балансова стойност на продадените активи	0	0	36 657 327
Оперативна печалба	-168 873	-2 114 945	33 424 536
Финансови разходи	147 000	96 667	360 000
Счетоводна печалба	-315 873	-2 211 612	33 064 536

Таблица 19: Прогнозен отчет за паричния поток на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ за 2006, 2007 и полугодieto на 2008г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2006	2007	01-06.2008
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	0	0	75 000
Плащания на доставчици	-9 417 321	-17 265 093	-4 708 661
Плащания, свързани с оперативна дейност	-168 873	-2 114 945	-3 114 547
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-147 000	-96 667	-360 000
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	-9 733 195	-19 476 705	-8 108 207
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-550 000	0	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	15 842 223	49 629 186
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност			
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	-550 000	15 842 223	49 629 186
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	5 000 000		
Постъпления от заеми	5 500 000	9 000 000	0
Платени заеми	0	-5 500 000	-9 000 000
Изплатени дивиденди			
Други постъпления/ плащания от финансова дейност			
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	10 500 000	3 500 000	-9 000 000
Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	216 805	-134 482	32 520 979
Парични средства в началото на периода	0	216 805	82 323
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	216 805	82 323	32 603 302

наличност в касата и по банкови сметки	216 805	82 323	32 603 302
--	---------	--------	------------

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2006 и 2007 г. са базирани на следните основни предположения:

1. Върху закупения от дружеството недвижим имот в гр. Самоков ще бъде изградено ваканционно селище с РЗП 45 000 кв. м. апартаменти с прилежащи общи части, 3 500 кв.м покрити гаражи и 5 000 кв.м обслужващи помещения. Обслужващите части ще бъдат достъпни и от външни лица, което би довело до реализирането на целогодишни наеми. Планира се строежът на селището да приключи окончателно през юни 2008г.;

2. Строителството на ваканционното селище ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Плащането по договора е обвързано със следните действия и срокове:

- 30% от договорената сума – при сключване на договора;
- 30% от договорената сума – етап „груб строеж“ – юни 2007г.;
- 25% от договорената сума – на етап „груб строеж“ – декември 2007г.;
- 15% от договорената сума – при окончателно завършване на строежа.

3. Планираната договорена цена за изграждане на ваканционното селище до етап „шпакловка и замазка“ е в размер на 300 евро за кв. м. Тази цена включва цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др.

4. За финансиране на плащанията по първата вноска по договора за строителство, Дружеството ще използва краткосрочен револвиращ банков кредит в размер на 5.5 млн. лв., който ще бъде обезпечен със ипотека върху притежавания недвижим имот и особен залог върху постъпленията от бъдещи продажби. Заемът ще бъде погасен с постъпленията от продажба „на зелено“ и набраните средства от увеличението на капитала. Очакваната лихва по кредита ще е 8% годишно.

5. За финансиране на плащанията по третата и четвъртата вноска по договора за строителство, Дружеството ще използва краткосрочен револвиращ банков кредит в размер на 9 млн. лв., който ще бъде обезпечен със ипотека върху притежавания недвижим имот и особен залог върху постъпленията от бъдещи продажби. Заемът ще бъде погасен с постъпленията от продажба на апартаментите след завършването на вилното селище. Очакваната лихва по кредита ще е 8% годишно.

6. Очакваната продажна цена на кв. м. жилищна площ във ваканционното селище е 750 евро, а на гаражите – 500 евро на кв. м.

7. Направено е допускането, че 30% от апартаментите във ваканционното селище ще бъдат продадени на етапа „груб строеж“ (януари 2007г.), като на този етап ще бъде платена 80% от заложената крайна продажна цена.

8. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в краткосрочни емисии държавни ценни книжа.

9. Комисионната на агенцията за недвижими имоти за продажбата на вилното селище ще бъде в размер на 2 % от стойността на сделките. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.

10. Планирано годишното възнаграждение на обслужващото дружество - в размер на 3 % от средногодишния размер на активите на Дружеството, като през 2006 г. това възнаграждение ще бъде 20% от дължимото за годината;

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

11. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 240 лв. месечно. За 2006 г. възнаграждението е пропорционално на времето на действие на договора с нея.

12. Годишното възнаграждение за правно обслужване на „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ АДСИЦ ще е в размер на 12 000 лв. За 2006 г. възнаграждението е пропорционално на времето на действие на договора с правните консултанти. Годишното възнаграждение на одиторите на Дружеството е в размер на 240 лв. месечно.

13. Годишни разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти - 1000 лв. годишно

14. Разходи за наем на офис на Дружеството - 6000 лв. годишно.

15. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 8 000 лв. годишно. За 2006 г, разходите са пропорционални на срока на съществуване на „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ АДСИЦ.

16. Служителите на трудов договор в „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ АДСИЦ ще бъдат двама със средномесечно възнаграждение 500 лв., като Начислените осигуровки ще са в размер на 29 %.

17. Съгласно Устава на „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ АДСИЦ възнаграждението на Съвета на директорите е в размер на 2 % от средногодишния размер на активите на Дружеството, като през 2005 г. това възнаграждение ще бъде около 20 % от тази стойност;

18. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ и т.н.) са в размер на 1 000 лв.

19. Данъкът върху сградите и такса „смет“ за парцела за 2007 г. - 2000 лв.

20. Данъкът върху сделките с недвижими имоти е в размер на 0.25 % от продажната цена на имота.

21. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 4 740 лв през 2005 г. и 1 080 лв. през 2006 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспект за увеличение на капитала в размер на 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв. (540 лв за 2006г.)

22. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 2 385 лв за 2006 г. и 924 лв. за 2007г.

23. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.

24. Разходите за лихви са изчислени на база на заложените банкови кредити, описани в т. 4 и 5.

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

Фактори, върху които Съветът на директорите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ може да оказва влияние:

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на

изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. Съвета на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюктура или при възникване на по-атраktivни инвестиционни възможности да се откаже от някои от долуописаните проекти, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери.

- *Оптимизиране на разходите:* Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи.

Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ:

- *Привличане на необходимите за функционирането на Дружеството средства:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала и ще успее да привлече необходимото дългово финансиране.
- *Запазване на инвеститорския интерес към недвижимите имоти и запазване на положителния тренд при цените:* Предвижданията са направени при допускането, че инвеститорския интерес към луксозните жилищни имоти в големите градове ще остане висок, а цените ще продължат да нарастват, макар и с доста по-ниски темпове. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел:* Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 лица, от които един независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, **„независим“** означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

➤ **Илиан Христов Лангаров**

Илиан Лангаров е Изпълнителен Директор на Дружеството. Завършил е в икономически университет – гр. Варна, специалност "Маркетинг и мениджмънт" – бакалавърска степен и специалност "Счетоводство и контрол" – бакалавърска и магистърска степен. Има следдипломна квалификация по специалност "Бизнес информатика" от Технически университет - гр. Варна. Г-н Лангаров е лицензиран брокер и лицензиран инвестиционен консултант от Комисията за финансов надзор.

Работил е като счетоводител в СК "Поликонсулт"ЕООД (1998-2002). В периода 2003-2005 г., е брокер на ценни книжа, а по-късно инвестиционен консултант в ИП "Наба Инвест" АД – гр. Варна. Към настоящия момент Илиан Лангаров е брокер на ценни книжа в ИП "Наба Инвест" АД.

➤ **Христо Петков Чоевски**

Христо Чоевски е Председател на Съвета на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ. Висшето му образование е по специалност "Международни икономически отношения" от УНСС – гр. София.

Работил е в ТК "Албена" (1985г.) и в БГА "Балкан", като "специалист международен отдел" (1985-1986 г.). В периода 1986 – 1990 г., работи в МВР. От 1990 до 1991 г. е управител на КФ "Еуромарк". Член е на Съвета на директорите на Финансова къща "Болкан интернешинъл брокърейдж" (1991-2006г.). Г-н Чоевски е управител на: "Болкан интерлизинг" (2001-2003), от 2004г., на "ЕФ ЕКС Студио" ООД, а от 2006 г. и на "Абас" ЕООД.

➤ **Драгомир Христов Боев**

Драгомир Боев е Заместник – председател на Съвета на директорите на Дружеството. Висшето си образование г-н Боев е получил от Стопанска академия "Д.А. Ценов"– гр. Свищов, по специалност "Финанси и банково дело".

Заемал е длъжността валутен касиер в "Спот" ООД (2000-2001), а от 2001 г., е счетоводител в МК "Ялта" – гр. София.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, проведено на 6 април 2006 г. и на тази дата с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 06.04.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на дружеството, в качеството им на физически лица, представители на юридически лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от учредителната емисия на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набира срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, тел: +359 (2) 91985 221, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД е учредена на 01 Август 1994г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00497/18.11.99г.

Договорът с "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставените услуги се прилага стандартната Тарифа на "Райфайзенбанк (България)" ЕАД за такси и комисионни.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност, предоставяне на консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, както и извършване на други необходими дейности за нормалното функциониране на Дружеството.

Тези дейности ще се осъществяват от „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД.

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

„Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Сан Стефано" № 3, тел: +359 (52) 699 550, факс: +359 (52) 699 553, лице за контакти: Добромир Андонов от 10:00 до 17:00 ч.

„Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по ф.д. № 3707/2005 г., под № 32, том 458, стр. 123, единен идентификационен код по БУЛСТАТ 103968430.

„Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД е с предмет на дейност: производство, преработка и търговия със стоки и услуги в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; комисионна и складова дейност; спедиционни и транспортни услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски /след лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба /след издаване на лиценз/.

Дружеството е капиталово обезпечено – капиталът е в размер на 1 000 000 лева и разполага с необходимия човешки ресурс и информационно осигуряване.

Възможностите на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния богат опит във финансовата и административната сфера и в управлението на недвижими имоти

Към 30 юни 2006 г. Ползва услугите на 11 експерти – финасисти, счетоводители и юристи – на граждански договори.

Пряко ангажиран с дейността на дружеството е изпълнителният директор Добромир Андонов. Г-н Андонов има висше образование по "Право" от СУ "Св. Климент Охридски" и допълнителни квалификации, като брокер на ценни книжа от Университет на Делаяуеър и по специалност "Мениджмънт и стопански бизнес" от Икономически университет – гр. Варна. Добромир Андонов е управител на "Д форекс" ЕООД и изпълнителен директор на ИП "Наба инвест" АД - гр. Варна и "Холдинг Варна А" АД - гр.Варна.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от месец февруари 2006 г., "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ възлага, а „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- ✓ консултации и анализи относно управлението на инвестициите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ;
- ✓ поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ;
- ✓ водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ;
- ✓ консултации и подготовка на документи свързани с финансиране дейността на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ;

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

- ✓ извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

При осъществяване на задълженията по договора обслужващото дружество поема представянето и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Възнаграждението на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.25 % от средната стойност на активите за съответния месец.

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ дължи на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от 10 (десет) години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още десет години.

Договора се прекратява с изтичане на предвиденият в него срок; по взаимно съгласие между страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД като обслужващо дружество.

В рамките на своите правомощия и задължения по посочения договор "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, е превъзложило част от дейностите си на подизпълнители -специализирано дружество от сектора на търговията с недвижими имоти и дружество, специализирано в предоставянето на счетоводни услуги.
"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД е ангажирало:

- ✓ **"Адрес Недвижими Имоти" АД**, относно дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

✓ **"АКТИВ-ЧАР" ООД**, относно дейността по предоставяне на счетоводни услуги на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

"Адрес Недвижими Имоти" АД е вписано в търговския регистър на СГС, по ф.д.№ 3515/2001г., със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Лозенец, бул. "Джеймс Баучър" № 81, тел.: + 359 (2) 810-33-33; интернет страница: www.address.bg

Основната дейност на дружеството, е: посредничество и агентска дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, посредничество при сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти; строителна и предприемаческа дейност, като предлага на своите клиенти пълен пакет услуги за собственици, инвеститори, купувачи и наематели на всички типове недвижима собственост.

"Адрес Недвижими Имоти" (АДРЕС) е най-голямата българска, национално представена компания за недвижими имоти. Работи с над 700 консултанти в 68 кантори в големите градове в България: София, Варна, Пловдив, Бургас, Велико Търново, Ст. Загора и др., както и в Банско, Златни Пясъци, Несебър, Слънчев бряг, Приморско, Созопол, и още 15 представителства и информационни центрове по цялото българско черноморие и на места посещавани от много клиенти в големите градове.

Всички кантори на АДРЕС, са специализирани за работа с отделен тип имот или вид услуга, което дава възможност да се обхванат отделните пазарни сегменти. АДРЕС е първата национална компания за услуги в областта на недвижимите имоти, сертифицирана по ISO 9001:2000.

АДРЕС разполага със специализиран отдел за работа с чуждестранни клиенти. Има собствен офис във Великобритания и представителства в Русия – Москва и Санкт Петербург, в САЩ – Вашингтон и партньорства в над 55 държави: Германия, Израел, Малта, Испания и др.

АДРЕС е член на: AmCham – Американска Търговска Камара в България; ВІВА – Българска Международна Бизнес Асоциация; Световна Асоциация на Професионалистите по недвижими имоти; Национално сдружение недвижими имоти; Италианска Търговска Камара и много други престижни организации и сдружения.

Дейността на "Адрес Недвижими Имоти" и квалификацията на консултантите, отговорят на изискванията на Международния морален кодекс на FIABCI, Международните съсловни правила на FIABCI и Съсловните правила на СНИ.

Съгласно сключеният договор АДРЕС се задължава да извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ (наричани по-долу "недвижимите имоти), извършването на строежи и подобрения в тях, както и воденето и съхраняването на отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности.

"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, дължи на "Адрес Недвижими Имоти" АД възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, както и за останалите действия по договора възнаграждение, което се определя в отделни споразумения между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

"АКТИВ-ЧАР" ООД е вписано в търговския регистър на Варненски окръжен съд по ф.д. № 2125/2006г., със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. "Дунав" № 5, адреси на офиси: гр. Шумен, х-л "Мадара", офис 209; гр. Добрич, ул. "Сан Стефано" № 2, тел.: + 359 (52) 660 700, факс: + 359 (52) 660 730; e-mail: activbg@dir.bg

Основната сфера на дейност на дружеството, е: организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството; абонаментно счетоводно и данъчно обслужване, обработка на счетоводна документация.

Екипът на "АКТИВ-ЧАР" ООД, включва 12 заети по трудов договор лица: главен счетоводител-1; счетоводител – 10; сътрудник – 1. Дружеството разполага с материална база и техника, необходими за осъществяване на дейността си, в т.ч. компютърна техника и периферия; ISDN и IDSL; лицензиран счетоводен и офис софтуер.

Съгласно сключеният договор "АКТИВ-ЧАР" ООД се задължава да води счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ и да предоставя финансови консултации във връзка с дейността на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ и действащата нормативна уредба.

"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД заплаща на "АКТИВ-ЧАР" ООД месечно възнаграждение в размер на 240 /двеста и четиридесет/ лева за първите четири месеца сключването на договора. След първите четири месеца цената на услугата подлежи на преговаряне, в съответствие с развитието на дейността на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Загора Финакорп" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет. 1, ап. 1, тел. + 359 (42) 600 203 (4), електронен адрес: zfi@abv.bg електронна страница: www.fina.zag.bg

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ИП "Загора Финакорп" АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е извършена от независимият експерт инж. Невена Михайлова Стефанова, притежаваща лиценз за оценка на недвижими имоти;

- оценки на машини и съоръжения;

Регистрационен документ на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

- оценки на права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения;
- оценки на търговски предприятия;
- оценки на финансови активи и финансови институции.

Екипът на "Би Ейч Реал Естейтс" ООД, е изготвил оценки на обекти, възложени му от:

Агенцията за приватизация: Издателство "Народна култура" ЕООД, гр. София, НИИ "Геология и геофизика" ЕАД – гр. София, "Млечна промишленост" АД – гр. В. Търново, "Слънчеви лъчи" ЕАД – гр. Провадия, "Елтос" – гр. Ловеч и др.; Министерство на икономиката: АЕЦ – Козлодуй, "Винпром – Дамяница" ЕАД, "Микроелектроника" – гр. Ботевград и др.; Министерство на земеделието и горите: "Млечна промишленост" АД – гр. Попово; "Агропродукт" АД – гр. Враца и др.; Министерство на енергетиката: "Мина Лев" ЕООД, "Автотранспорт и сервиз" – гр. Раднево и др.; обекти възложени от СОАП, Пловдивска общинска агенция за приватизация и др.

Оценителите на "Би Ейч Реал Естейтс" ООД, имат опит и в изготвянето на кредитни оценки, бизнеспрограми и анализи, инвестиционни програми, тръжни и ликвидационни оценки на активи.

Предстои и определянето на **одитор**, който да завери годишния отчет на "Супер Боровец Пропърти Фонд" за 2006 г.

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ ще назначи 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 публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Сан Стефано" № 3, притежава 327 500 броя акции с право на глас, представляващи 65.50 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **"Банка Запад Изток" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Драган Цанков" № 36, Световен Търговски Център ИНТЕРПРЕД, блок Б № 105, притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

По смисъла на горния параграф "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, упражнява контрол върху Дружеството, тъй като притежава пряко над 50 на сто от гласовете в общото събрание на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ или 327 500 броя акции с право на глас, представляващи 65.50 % от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

Към настоящия момент няма други лица, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.б.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето

на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД е свързано лице с Дружеството по смисъла на предходният параграф, тъй като притежава пряко 65.50 % от капитала на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

I. "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ е сключило договор със "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, и му е възложило, като дружество функциите на обслужващо дружество, по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ разполагащо с необходимите организация и ресурси да изпълнява и да осъществява дейностите по обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултации и анализи, относно управлението на инвестициите на Дружеството, както и извършването на други необходими дейности. Виж стр. 36 от Регистрационния документ "Обслужващи дружества".

Сключеният договор не е необичаен по вид и условия. Възнаграждението на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните, като трябва да е обосновано, с оглед обема на възложената работа и пазарните условия в страната. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

Възнаграждението на обслужващото дружество за останалите дейности, предмет на договора е в размер на 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.25 % от средната стойност на активите за съответния месец.

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ дължи на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

II. "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, е сключило договор за поръчка и изработка, обективиран в нотариална форма, със "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, за следните фактически и правни действия: изработване на подробен устройствен план за притежаваният от Дружеството поземлен имот, описан на стр. 12 и сл. от Регистрационния документ, с предназначение на парцела, позволяващо застрояването с комплекс от жилищни сгради с малка и средна височина; събаряне на съществуващите в описания поземлен имот сгради, постройки и други съоръжения, без сградите собственост на Дружеството (описани по-горе на стр. 12 и сл.), изработване на работни проекти; срещу което "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се задължава да заплати на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, сума в размер на 60 /шестдесет/ лева на квадратен метър от

бъдещата разгъната застроена площ, но не повече от 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) евро. Сумата е платима в срок не по-късно от 1 / един / месец от издаване на разрешение за строеж съобразно описания по-горе подробен устройствен план и заложените параметри.

За обезпечение на посоченото задължение за заплащане на цена "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ е учредило в полза на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, договорна ипотека, върху следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно: поземлен имот и промишлени, и търговски сгради, описани на стр. 12 и сл.

Освен посочените сделки, до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Относно сключени от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ сделки със заинтересувани лица виж стр. 42 и сл. "Сделки със свързани лица".

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни други настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за сделки със заинтересовани лица с Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Членовете на Съвета на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ, притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества, както следва:

Христо Петков Чоевски, притежава пряко:

"Еф Екс студио" ООД - 40% от капитала;

ФК "Болкан Интернешънъл Брокърейдж" АД – 34 % от капитала.

Останалите членове на Съвета на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание и не упражняват контрол върху други юридически лица.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Христо Петков Чоевски - управител на: "Еф Екс студио" ООД и "Родопа – Самоков" ООД и член на Съвета на директорите на ФК "Болкан Интернешънъл Брокърейдж" АД.

Илиан Христов Лангаров - член на Съвета на директорите на "Наба Инвест" АД.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ или го контролират

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

"Банка ЗАПАД-ИЗТОК" АД, акционер, притежаващ 30.00 % от капитала на Дружеството притежава пряко, както следва:

„УЕБ Сървисис“ ЕООД, гр. София, ф.д. № 9019/2005 г. на СГС – 100.00 % от гласовете в ОС;

"СИИ Имоти" АДСИЦ, гр. София, ф.д. № 13931/2005 г. на СГС - 40.00 % от гласовете в ОС;

"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, акционер, притежаващ 65.50 % от капитала на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ не притежава участия в други дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват.

Акционерите, притежаващи пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, не участват в управителни или контролни органи на юридически лица.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк

икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Дружеството възнамерява да продължи да спазва политика за избягване на конфликти на интереси. Тази политика досега изисква членовете на съвета на директорите да не са едни и същи лица, свързани лица или в трайни икономически отношения с управителните органи на нито едно от обслужващите дружества на емитента или с банката депозитар.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, 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, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят за съответната година 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, ако стойността на активите е до 10 (десет) милиона лева включително, или 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10 (десет) милиона лева.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Съгласна Устава на Дружеството размерът на възнаграждението на обслужващото/ите дружество/а следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 60 от устава.

Възнаграждението на обслужващото дружество за дейността по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ се определя в отделно споразумение между страните. За времето, в което недвижимите

имоти не са отдадени под наем или аренда, Дружеството не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

За останалите дейности, предмет на договора възнаграждението е в размер на 3 /три/ % от средната стойност на активите на Дружеството годишно, или 0.25 % от средната стойност на активите за съответния месец.

"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ дължи на "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД, допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 /десет/ % от годишната печалба на Дружеството преди облагането ѝ с данъци.

Ангажираният от "Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД подизпълнител "Адрес Недвижими Имоти" АД, ще получава възнаграждение за извършените посреднически услуги по придобиването и разпореждането с недвижими имоти, което се определя в отделно споразумение между страните. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

"Супер Боровец Пропърти Инвестмънт" АД заплаща на ангажираният с воденето на счетоводната и друга отчетност подизпълнител "АКТИВ-ЧАР" ООД, месечно възнаграждение в размер на 240 лева за първите четири месеца сключването на договора. След първите четири месеца цената на услугата подлежи на преговаряне, в съответствие с развитието на дейността на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ.

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса вписване - 680 лева;
2. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД - 740 лева;
3. Присвояване на ISIN код - 56 лева;
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.
6. Разходи за правни и консултантски услуги – 1000 лева.

Разходите по т.4. и 5. са платени на 30 юни 2006г. и не са включени във финансовите отчети към 27 юни 2006г.

Като се има предвид, че "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ е учредено през м. април 2006 г. и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансните активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид, подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за

въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Дружеството е учредено на 6 април 2006 г. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 27 юни 2006 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

Информация за продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дивиденди се изплащат от Дружеството, ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и други фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивиденди се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Дружеството разпределя задължително по закон и устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, който се изплаща в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал.....	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя
Номинална стойност на акция	1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, се извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегировани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените 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 дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

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

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

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.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в

поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват 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.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл.194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 и чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Дневник".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- **"Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ**, гр. Варна, ул. „Сан Стефано“ No 3, тел/факс: + 359 (52) 699 550, лице за контакти: Илиан Лангаров, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Загора Финакорп" АД**, гр. Стара Загора, ул. "Христо Ботев" № 117, вх. "Б", ет.1, ап. 1, тел/факс: + 359 (42) 600 203, + 359 (42) 600 204, лице за контакти: Генчо Генчев, от 10:00 до 17:00 ч.

Изготвил Регистрационния документ:

Илиан Христов Лангаров
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 2006г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Илиан Христов Лангаров
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник "Загора Финакорп" АД, с подписа си, положен на 2006г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Генчо Иванов Генчев
Изпълнителен директор

ПРИЛОЖЕНИЕ

Финансов отчет на Дружеството към 27 юни 2006г.