

# **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

## **ISIN: BG1100041067**

### **ПРОСПЕКТ**

#### **ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

**7 200 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

	<b>За една акция (лв.)</b>	<b>Общо (лв.)</b>
Емисионна стойност	2.22	15 984 000
Номинална стойност	1.00	7 200 000
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.00272569	19 625
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	2.21727431	15 964 375

### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

The logo for 'real finance' features the word 'real' in a grey, lowercase sans-serif font, followed by 'finance' in an orange, lowercase sans-serif font. A registered trademark symbol (®) is located at the top right of the 'e' in 'finance'.

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

**Настоящият Проспект за първично публично предлагане на емисия акции, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 892-Е от 23 юли 2019 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.**

**08 Юли 2019 година**

Този документ представлява Проспект за първично публично предлагане на емисия акции предложени за записване от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и е изготвен като един документ в съответствие с член 5, параграф 3 от Директива 2003/71/ЕО.

Този Проспект представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 78 и чл. 81 от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 4 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО, с нейните последващи изменения и допълнения (по-долу „Директивата за проспектите“).

Настоящият Проспект е изготвен в съответствие с приложимото българско законодателство, включително в съответствие с Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, с неговите последващи изменения и допълнения (по-долу „Регламента за проспектите“) и делегираното законодателство по неговото приложение.

**Инвестирането в акции е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на точка 2 „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в акциите.**

Този Проспект съдържа съществената информация за „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в акциите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства. На Емитента или негови финансови инструменти не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

**Емитент:**

Седалище:  
Адрес на управление:  
Работно време:  
Телефон:  
Електронна поща:  
Лице за контакт:

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

гр. Варна  
ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2  
09:30 – 17:00 ч.  
+ 359 887 83 66 17  
office@sbpf.biz  
Деан Дечев – Изпълнителен директор

**Инвестиционен посредник:**

Седалище:  
Адрес за кореспонденция:  
Работно време:  
Телефон:  
Електронна поща:  
Лице за контакт:

**„Реал Финанс“ АД**

гр. Варна  
ул. „Александър Пушкин“ № 24  
09:00 – 17:00 ч.  
+ 359 52 603 828  
real-finance@real-finance.net  
Веселин Морев – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, на интернет страницата на информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ([www.sbpf.biz](http://www.sbpf.biz)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

#### **ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ:**

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ  
**„Реал Финанс“ АД** - Упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването  
**„Проспектът“** - Проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗДСИЦ** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти

**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор

**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**СД** – Съвет на директорите

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ДЕС** – Дипломиран експерт счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

1. Резюме .....	8
2. Рискови фактори.....	19
3. Отговорни лица .....	30
4. Законово определни одитори.....	31
4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган).....	31
4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация.....	31
5. Избрана финансова информация.....	31
6. Информация за Емитента.....	33
6.1. История и развитие на Емитента .....	33
6.2. Инвестиции .....	35
7. Преглед на стопанската дейност .....	37
7.1. Основна дейност .....	37
7.2. Главни пазари .....	37
7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството.....	39
7.4. Зависимост на Емитента от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси .....	39
7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	40
8. Организационна структура.....	40
8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата.....	40
8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента .....	40
9. Недвижима собственост, заводи и оборудване .....	40
9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях.....	40
9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента .....	42
10. Операционен и финансов преглед.....	42
10.1. Финансово състояние .....	42
10.2. Резултати от дейността .....	45
11. Капиталови ресурси .....	46
11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента .....	46
11.2. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента.....	49
11.3. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.....	49
11.4. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи.....	49
12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....	49
13. Информация за тенденциите.....	49
13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта.....	49
13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година .....	55
14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите .....	56

15. Административни, управителни и надзорни органи .....	56
15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент .....	56
15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи .....	58
16. Възнаграждение и компенсации .....	58
17. Практики на ръководните органи .....	59
17.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност.....	59
17.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл.....	59
17.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета .....	59
17.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация .....	60
18. Заети лица.....	60
18.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта .....	60
18.2. Акционерни участия и стокови опции.....	60
18.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента .....	60
19. Мажоритарни акционери.....	61
19.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице .....	61
19.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас.....	61
19.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	61
19.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.....	61
20. Транзакции между свързани лица.....	61
21. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби.....	62
21.1. Историческа финансова информация.....	62
21.2. Проформа финансова информация .....	62
21.3. Финансови отчети .....	62
21.4. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	63
21.5. Откога е последната финансова информация .....	65
21.6. Междинна и друга финансова информация .....	65
21.7. Политика по отношение на дивидентите .....	65
21.8. Правни и арбитражни производства.....	65
21.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	65
22. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004 .....	65
22.1. Акционерен капитал.....	65
22.2. Учредителен договор и Устав .....	66
23. Значителни договори .....	71

24. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес .....	71
24.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.....	71
24.2. Информация от трета страна .....	71
25. Информация за участията .....	72
26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството .....	72
27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения .....	72
28. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи.....	73
29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите имоти .....	74
30. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:.....	75
30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти. ....	75
30.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти. ....	75
30.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	76
31. Данни за банката-депозитар .....	83
31.1. Основни данни .....	83
31.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....	83
32. Данни за обслужващото дружество .....	83
32.1. Основни данни .....	83
32.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество .....	83
32.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....	84
33. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти.....	85
33.1. Имена на оценителите за предходните 3 години.....	85
33.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите .....	85
34. Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	86
34.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството	86
34.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество .....	86
35. Съществена информация.....	86
35.1. Декларация за оборотния капитал.....	86
35.2. Капитализация и задлъжнялост .....	86
35.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията.....	87
35.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....	88
36. Информация за ценните книжа .....	89
36.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number) .....	89
36.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа.....	89
36.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.....	90
36.4. Валута на емисията на ценните книжа .....	90

36.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права ....	90
36.6. Посочване на решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа .....	92
36.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии	93
36.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа .....	93
36.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително погъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа .....	94
36.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година .....	94
36.11. Данъчно облагане .....	94
37. Условия на предлагането .....	98
37.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	98
37.2. План за пласиране и разпределение .....	106
37.3. Ценообразуване .....	107
37.4. Пласиране и поемане .....	109
38. Допускане до търговия и договорености за търговия .....	109
38.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия .....	109
38.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия	110
38.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар .....	110
38.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“ .....	110
38.5. Стабилизация .....	110
39. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане .....	110
40. Разходи по публичното предлагане .....	110
41. Разводняване на стойността на акциите .....	111
42. Допълнителна информация по Приложение V от Регламент ЕО 809/2004 ...	112
42.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите .....	112
42.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад .....	112
42.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв .....	112
43. Показвани документи .....	112

## 1. Резюме

### Раздел А – Въведение и предупреждения

#### А.1 Въведение и предупреждения

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

#### А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

### Раздел Б – Емитент и всеки гарант

#### Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, което се изписва на латиница Super Borovetz property fund REIT. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

#### Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2

#### Б.3 Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ съгласно неговия Устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;
- осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.



#### **Б.4а Актуални тенденции в отрасъла**

Основният пазар на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

През 2019 г. от брокерските фирми за недвижими имоти очакват пазара на морски имоти е да запази тенденциите си от предходната година на задържане на цените при вторичните продажби и лек спад в новото строителство. Продавачите, които те отчитат са основно граждани на Руската федерация, които постепенно напускат пазара поради девалвацията на рублата, което го направи по-достъпен за българските граждани. Предпочитаната инвестиция е в имоти тип „затворен комплекс“, което съчетано с ниската цена на заемния ресурс се очаква да се запази своята привлекателност сред инвеститорите.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти.

Трябва да се отбележи, че Дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи както по местоположение (локацията на недвижимите имоти, собственост на Дружеството включва районите на к.к. Слънчев бряг, град Балчик, община Генерал Тошево и град Самоков), така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

#### **Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.**

През 2017 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ придобива 100% от обслужващото си дружество „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД и сформира Група по смисъла на приложимите счетоводни стандарти, което налага изготвянето на консолидиран отчет и консолидиран доклад.

#### **Б.6 Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството.**

В следващата таблица са описани всички акционери на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството към 30.06.2019 г.:

Наименование	Права на глас	Дял от капитала
„Булконтракт – 2003“ ЕООД	2 559 195	15.82%
ДФ „Златен лев“	823 620	5.09 %

Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 4.95 %, Доброволен пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 1.70. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.98 %, Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“ – 3.59 % и Професионален пенсионен фонд „Съгласие“ – 3.94 %. Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

#### **Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента,**

Основни финансови показатели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода 2016 – 2018 г. и междинни данни към 31.03.2019 г. съпоставени със същия период от предходната 2018 г.

Информацията, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. е извлечена от одитираните

представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се придружава от описание в свободен текст на съществените промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на обхванатия от ключовата финансова информация минал период или след него.

индивидуални финансови отчети, а информацията за периодите завършващи към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. е извлечена от междинните индивидуални финансови отчети, изготвени към посочените дати

Индивидуален отчет за финансовото състояние	към 31 март		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Акционерен капитал (хил. лв.)	16 180	16 180	16 180	16 180	10 580
Брой акции	16 180 000	16 180 000	16 180 000	16 180 000	10 580 000
Нетекущи активи	72 178	73 033	69 930	76 271	42 081
Текущи активи	6 051	3 103	6 471	1 290	206
<b>Общо активи</b>	<b>78 229</b>	<b>76 136</b>	<b>76 401</b>	<b>77 561</b>	<b>42 287</b>
Общо собствен капитал	27 286	25 954	26 849	26 333	17 757
Нетекущи пасиви	44 264	44 664	42 118	44 664	22 364
Текущи пасиви	6 679	5 518	7 434	6 564	2 166
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>78 229</b>	<b>76 136</b>	<b>76 401</b>	<b>77 561</b>	<b>42 287</b>

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 март		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от наеми	54	202	1 007	680	660
Други приходи	1 133		131	3	10
Печалба от продажба на нетекущи активи			-	-	3 036
Раходи за материали	(47)		(9)	-	(178)
Разходи за външни услуги	(75)	(6)	(79)	(314)	(342)
Разходи за персонала	(77)	(2)	(64)	(9)	(9)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти			1 880	1 996	414
Други разходи	(60)	(60)	(245)	(185)	(290)
<b>Печалба от оперативната дейност</b>	<b>928</b>	<b>134</b>	<b>2 621</b>	<b>2 171</b>	<b>3 301</b>
Финансови разходи	(491)	(513)	(2 105)	(1 622)	(864)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	<b>0.03</b>	<b>(0.02)</b>	<b>0.03</b>	<b>0.05</b>	<b>0.23</b>

\* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Информацията, изложена по-долу за периода, завършващи на 31.12.2017 г. и на 31.12.2018 г. е извлечена от консолидираните одитирани финансови отчети. Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО приети от ЕС, а информацията за периодите завършващи към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. е извлечена от междинните консолидирани неодитирани финансови отчети, изготвени към посочените дати.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 март		към 31 декември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.

	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
Нетекущи активи	69 952	70 813	67 704	74 051
Текущи активи	6 186	5 553	8 173	3 736
<b>Общо активи</b>	<b>76 138</b>	<b>76 366</b>	<b>75 877</b>	<b>77 787</b>
Общо собствен капитал	27 506	26 172	27 075	26 547
Нетекущи пасиви	41 949	44 664	41 362	44 664
Текущи пасиви	6 683	5 530	7 440	6 576
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>76 138</b>	<b>76 366</b>	<b>75 877</b>	<b>77 787</b>

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 март		към 31 декември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
Приходи от услуги	54	202	1 007	680
Други приходи	1 133	-	131	3
Разходи за материали	(47)	-	(9)	-
Разходи за външни услуги	(77)	(7)	(76)	(103)
Разходи за персонала	(84)	(3)	(76)	(9)
Промени в справедливата стойност		-	1 880	2 042
Други разходи	(60)	(60)	(245)	(186)
<b>Печалба /(Загуба) от оперативната дейност</b>	<b>919</b>	<b>132</b>	<b>2 612</b>	<b>2 427</b>
Финансови приходи		6	27	3
Финансови разходи	(488)	(513)	(2 105)	(1 659)
<b>Печалба /(Загуба) преди данъци</b>	<b>431</b>	<b>(375)</b>	<b>534</b>	<b>771</b>
Разходи за данъци върху дохода			(6)	(8)
<b>Печалба за периода</b>	<b>431</b>	<b>(375)</b>	<b>528</b>	<b>763</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>0.03</b>	<b>(0.02)</b>	<b>0.03</b>	<b>0.06</b>

\* Източник: Годишни консолидирани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. и междинните консолидирани неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е емитирало 10 000 облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 05.06.2017 г. Емисията е първа за дружеството. Датата на емитиране на облигациите е 08.06.2017г. Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени. Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема. Лихвата по облигационния заем е 4.50 % на годишна база. Периодът на лихвено плащане е 6 (шест) месеца. Изплащането на главницата се извършва на 10 равни части на датите: 08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г.; 08.06.2022 г.; 08.12.2022 г.; 08.06.2023 г.; 08.12.2023 г.; 08.06.2024 г.; 08.12.2024 г.; 08.06.2025 г. Регистрирани са в Централен депозитар с ISIN код BG2100009179 и се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент „Облигации“ с борсов код 6SBA. Обезпечението по емисията облигации е застраховка „Разни финансови загуби“. Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството е предприело необходимите действия за осигуряване на паричен ресурс за заплащане на четвърто лихвено плащане на емисия облигации с ISIN BG2100009179. Няма други неплатени погасителни вноски във връзка с лихвено или главнично плащане по горепосочената емисия.

Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към 31.12.2018 г.:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 9 500 хил. евро (18 580 хил. лева).
- Срок на кредита – 25.09.2025 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 563 хил. евро (1 102 хил. лева).
- Срок на кредита – 24.03.2021 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 500 хил. лева.
- Срок на кредита – 18.07.2022 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от БАП на банката + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението по главница възлиза на 4 262 хил. лева.
- Срок на кредита – 20.12.2022 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.

Съгласно клаузите на договорите за банков кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължнялост).

**Б.8 Проформа  
финансова  
информация.**

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

**Б.9 Прогнозна  
информация за  
печалбата на  
Дружеството.**

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

**Б.10 Квалификации  
в одиторския  
доклад на  
финансовата  
информация за  
минали периоди.**

Не е приложимо – Няма квалификации в одиторските доклади.

**Б.11 Обяснение,  
ако оборотният  
капитал на  
Емитента не е  
достатъчен за  
удовлетворяване**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност. Средствата от настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех ще бъдат използвани за развиване на дейността на Дружеството.

на текущите изисквания.

## Раздел В – Ценни книжа

### **В.1 Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер.**

Предмет на публичното предлагане са 7 200 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е BG1100041067. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на основен на БФБ (BSE) под код 6SB и е компонент от секторен индекс BGREIT, отразяващ измененията в цените на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти.

### **В.2 Валута на емисията.**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е деноминирана в български лева.

### **В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност на акция.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 16 179 999 лева с емитирани и изцяло изплатени 16 179 999 броя акции с номинална стойност на една акция 1 лв.

### **В.4 Описание на правата, свързани с ценните книжа.**

Всяка обикновена акция на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

### **В.5 Описание на евентуални ограничения върху**

Всички акции от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за

**свободната  
прехвърляемост на  
ценните книжа.**

продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

**В.6 Посочване на  
регулацията пазар,  
на който  
Емитентът  
възнамерява да  
подаде заявление  
за приемане на  
емисията за  
търговия. Всички  
регулацията пазари,  
на които ценните  
книжа са или ще  
бъдат търгувани.**

Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 16 179 999 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на основен пазар на БФБ (BSE). Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са или ще бъдат търгувани.

**В.7 Политика по  
отношение на  
дивидентите.**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Съгласно чл. 64, ал. 1 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Дружеството е разпределяло дивидент за финансовите 2013 г. и 2014 г. респективно в размер на 0,0791 и 0,011 лева. за акция. През 2017 г. е взето решение за разпределяне на дивидент от печалбата за 2016 г. в размер на 0.192 лв. за акция или 90.33% от печалбата допустима за разпределение или общо 2 031 хил. лв. През 2018 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди на своите акционери, поради факта че след преобразуване на финансовия резултат за 2017 г. в размер на 549 хил. лв., съгласно ЗДСИЦ същият е на загуба и не се признава задължение за изплащане на дивиденди от изминалата 2018 г. На проведеното през 2019 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите не е взето решение за разпределение на дивидент за финансовата 2018 г., предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, както и чл. 247а от Търговския закон

**Раздел Г – Рискове****Г.1 Ключова  
информация за  
ключовите рискове,  
специфични и  
свойствени за  
Емитента или  
неговия отрасъл.**

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството; рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии; рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти; рискове от забава при придобиването на имоти; рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда; свободни имоти и необходимост от преустройство; рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти; риск от непокрити от застраховки загуби; свиване на потребителското търсене в икономиката; потенциални отговорности за замърсяване на

околната среда; рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти .

Рискове, специфични за Дружеството – кредитен риск; ликвиден риск; управленска политика на Дружеството; зависимост от ключови служители; оперативен риск; финансиране на инвестициите в недвижими имоти; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.

Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; политически риск, кредитен риск, риск от настъпване на форсмажорни събития, валутен риск , инфлационен риск , риск от безработица , риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива..

**Г.3 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.**

Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството –

**Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа** – възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа.

**Ценови риск** – пазарната стойност на акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на регулиран пазар се определя на базата на търсенето и предлагането. Цената на акциите се влияе и от икономическите и финансовите резултати на Емитента и от другата публично оповестена информация, както и от външни за него фактори, оказващи влияние на капиталовите пазари в страната, върху които Емитента не може да влияе. В резултат на това не може да се гарантира постигане или поддържане на определена цена на предлаганите акции.

**Ликвиден риск** – не е сигурно, че за акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект ще бъдат търгувани активно на регулирания пазар на БФБ. При желание за продажба на акциите, които инвеститора е придобил е възможно той да претърпи загуби, в следствие на недостатъчно търсене или на достатъчно търсене, но на цени по-ниски от пазарните.

**Риск от разводняване на капитала** – издаването на нови емисии акции, с емисионна цена по-ниска от балансовата стойност на акция води до намаляване на печалбата на издадените от дружеството обикновените акции и на тяхната балансова стойност. Същият ефект може да има конвертирането в акции на издадени конвентуруеми облигации или упражняването на варанти. Други съществени рискове свързани с инвестициите в акции са: инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

#### Раздел Д - Предлагане

**Д.1 Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 15 964 375 лева, след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 19 625 лв. и се поемат изцяло от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ или „Реал Финанс“ АД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

**Д.2а Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер.**

За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 15 964 375 лв.

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за увеличаване на портфейла от качествени доходоносни активи с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

Инвестиционните планове на Дружеството, обусловени от динамичната пазарна среда, включват изпълнението на сключения договор за франчайз на хотел „Cook`s Club Sunny Beach“ между Дружеството и Thomas Cook Group Plc. и на проекта за изграждането на хотел от категория четири звезди в град Балчик.

Бъдеща цел за нарастване на експозицията в сегмента на ваканционните имоти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е приключване на придобиването на собственост, съгласно предварителен договор, върху апартаментен комплекс в к.к. Пампорово, включващ 86 апартамента и закупуване на недвижим имот за реализирането на апартаментен комплекс от затворен тип с приблизителна разгъната застроена площ 12 000 кв. м.

**Д.3 Условия на публичното предлагане.**

Предмет на публичното предлагане са 7 200 000 (седем милиона и двеста хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в с публикацията му на интернет страницата на информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), както и на интернет страниците на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.44499385 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като всяко упражнено право дава възможност за записване на приблизително 0.44499385 нови акции, по емисионна стойност 1 лев. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.44499385. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 2 400 000 нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 9 (девет) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от



началната дата за прехвърляне на правата. В случай, че крайната дата за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата ще се счита първия следващ работен ден. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Реал Финанс“ АД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Ако всички нови акции бъдат записани и платени преди крайната дата на подписката, дружеството ще обяви прекратяване на подписката като уведоми КФН и предприеме необходимите действия за регистрирането на увеличението на капитала и новите акции в Търговския регистър, ЦД, КФН и БФБ.

**Д.4 Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси.**

На „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Д.5 Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения.**

Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „Реал Финанс“ АД е упълномощен от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ да извърши всички необходими процедури по първичното

публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

**Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.**

	<b>Преди емисията (към 31.03.2019 г.)</b>	<b>След увеличение с пълния брой акции</b>
Обща сума на активите (хил. лв.)	78 229	94 193
Общо пасиви (хил. лв.)	50 943	50 943
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	27 286	43 250
Брой акции в обръщение (бр.)	16 179 999	23 379 999
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.69	1.85
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г.

Към 31.03.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е 27 286 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 1.69 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 15 984 хил. лв. (7 200 000 нови акции по емисионна цена 2.22 лв. на акция) до 42 813 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 23 379 999 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 1.85 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял от 0.00000618% на 0.00000428%.

**Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ или „Реал Финанс“ АД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

## 2. Рискови фактори

Преди да инвестират в акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството.

Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от операциите или финансовото му състояние. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат този документ изцяло и да не разчитат само на информацията, изложена в този раздел.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

Дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на ЗДСИЦ и е контролирана от КФН.

**Систематични рискове** – Системните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Емитентът функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: неблагоприятни промени в данъчните и други закони, риск от забавен икономически растеж, политически риск, кредитен риск, риск от настъпване на форсмажорни събития, валутен риск, инфлационен риск, риск от безработица, риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива..

### Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Рискът от промяна в нормативната уредба по отношение на дружествата със специална инвестиционна цел, промени в регулациите, засягащи пазара на недвижими имоти или промени в данъчното законодателство, както и на всички останали нормативни актове, които имат отношение към дейността на дружеството, промяната на които би могло да доведе до реализиране на загуби..

### Риск от забавен икономически растеж

Макроикономическата обстановка в България би могла да се характеризира като стабилна:

- България е демократична република, член на ЕС, НАТО и Световната търговска организация;
- Левът е фиксиран към еврото на ниво 1.95583 под режим на валутен борд;
- България разполага с едни от най-ниските нива на държавен дълг в Европа от 20.47% от БВП към края на ноември 2018 г., което далеч под горния праг на Маастрихтския критерий за конвергенция от 60%;
- Кредитният рейтинг на България е ВВВ- положителна перспектива (S&P 2018 г.); Ваа2 стабилна перспектива (Moody's 2017 г.) и ВВВ положителна перспектива (Fitch 2019 г.).

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутният вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС.

Данните за брутният вътрешен продукт за 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2018 г., както и прогнозни данни за 2019 г. на Международния валутен фонд са посочени по-долу:

<b>Икономически показатели</b>	<b>2015г.</b>	<b>2016г.</b>	<b>2017г.</b>	<b>2018г.</b>	<b>2019г.*</b>
Реален БВП ръст(годишен ръст в %)	3.5	3.90	3.80	3.20	3.30
Изменение на обема на вноса на продукция и услуги (годишен ръст в %)	5.4	4.50	7.50	3.20	5.30
Изменение на обема на износа на услуги и продукти (годишен ръст в %)	5.7	8.10	5.80	-1.50	2.70
Безработица (% от трудоспособното население)	9.2	7.70	6.20	4.70	5.00

\*Прогнозни данни на Международния валутен фонд <https://www.imf.org/en>

Източник: Национален статистически институт, Международен валутен фонд

#### Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евроразона, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

#### Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си.

#### *Актуален кредитен рейтинг на Република България*

<b>Агенция</b>	<b>Във валута / в лева</b>		
	<b>Дългосрочен</b>	<b>Краткосрочен</b>	<b>Перспектива</b>
Standard & Poor's	BBB- / BBB-	A-3 / A-3	Положителна/Положителна
Moody's	Baa2 / Baa2	- / -	Стабилна / -
Fitch	BBB/ BBB	F2 / F2	Положителна/Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно

финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

#### Риск от настъпване на форсмажорни събития

Риск от настъпване на форсмажорни събития природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението или производствените мощности, което да засегне производството и реализацията на стоките и услугите предлагани от Дружеството.

#### Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. При закупуването на недвижими имоти, както и във връзка с разплащания свързани с основната дейност на Дружеството, във валути различни от лев и евро „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

#### Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

<b>Икономически показатели</b>	<b>2017г.</b>	<b>2018г.</b>	<b>2019г.*</b>	<b>2020г.*</b>
Инфлация в края на периода ( в %)	1.80	3.00	2.30	2.30
Инфлация, средногодишен ръст	1.20	2.62	2.30	2.30

\*Прогнозни данни на Международния валутен фонд <https://www.imf.org/en>

Източник: Национален статистически институт, Международен валутен фонд

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

#### Риск от безработица

След като достигна своя пик през 2001 г. безработицата в страната ни намалява. Следкризисните 2009 г., 2010 г., 2011 г. стопанската активност в страната намаля и отново станахме свидетели на ръст в безработицата, но в минимални размери. След отварянето на пазарите на труда на страните на ЕС (в повечето случаи от началото на 2009 г.) миграцията на работещите към чужбина при условията на по-високо заплащане доведе до спад на безработицата у нас.

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

По данни от Агенцията по заетостта след 2010 г. нивото на безработица се движи в рамките 8.9% – 12.2%, за да достигне рекордни стойности около 5% през 2018 г. и е отчетена трайна тенденция на спад свързана с икономическия подем на страната забележим от началото на 2015 г. до сега.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

**Несистематични рискове** – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Част от реализираните от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти.

Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.

Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

- Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намалването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижаване на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

- Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

- Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

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

- Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с бавно възстановяване на търсенето на имоти, водещо до относително слаб инвеститорски интерес. С връщането към ръст на пазара, инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране ще се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на Дружеството може да намалее.

- Рискове от забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

- Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството.

Дружеството съобразява инвестиционната си стратегия с ликвидния риск като се стреми да инвестира в недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и същевременно сключва договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

- Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива



плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

- Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

- Рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

- Риск от непокрита от застраховки загуби

Съгласно чл. 17 ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

- Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задължията на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

- Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

- Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

Рискове, специфични за Дружеството

- кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Това ще доведе до увеличаване на финансовия риск, който ще бъде управляван чрез стриктно планиране на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности. Едновременно с това, текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените;

- ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

- управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;

- зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в

краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

- оперативен риск - отнася се до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството или проблеми в текущия контрол. Доколкото „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, Банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващото дружество и Банката – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите;

- финансиране на инвестициите в недвижими имоти - успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се стреми да планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране;

- риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди - Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент;

- рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество - изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При избора му Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал;

- неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

- риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

**Рискове свързани с ценните книжа** - рисковете следствие на направената инвестиция в точно този тип финансови активи.

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желанния резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори -

търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.

Ценови риск

Цената на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Ликвиден риск

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба. Съгласно ЗДСИЦ минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преоценка на активите, не подлежи на разпределяне като дивидент, тъй като няма получен реален паричен поток.

Риск от разводняване на капитала

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите. „Българска фондова борса“ АД е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в Европейския регион, Великобритания, САЩ и други страни. В тази връзка, много малък брой дружества представляват голяма част от пазарната капитализация и значителна част от търгуваните обеми на борсата. Пазар с ниска ликвидност е уязвим от спекулативна дейност. Ниската ликвидност води и до други затруднения, като прекомерна волатилност. Цените на акциите могат да бъдат манипулирани с относително малки като обем (стойност) сделки. Следователно няма гаранция, че акциите на дружеството ще се търгуват активно, а ако това се случи, може да нарастне волатилността на цената им.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане

Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

#### Риск от волатилност

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

### **3. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителният директор Деан Пламенов Дечев, представляващ „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, съответно Изпълнителният директор на ИП „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. Свети Константин и Елена, Административна сграда, Веселин Морев и Прокуристът на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Кънчева Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че при изготвянето на Проспекта е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Проспекта съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по акциите.

Съгласно ЗППЦК, членовете на СД на Емитента, а именно Деан Пламенов Дечев, Мария Александрова Илиева и Пламен Насков Куцаров, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Съставителя на годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е Камелия Стоянова. Мария Илиева е съставителя на годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., както и междинните финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. Те отговарят солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети.

Регистрирания одитор „Грант Торнтон“ ООД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Черни Връх №26, заверил годишния индивидуален финансов отчет на Емитента за 2016 г. отговаря за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Емитента. Регистрирания одитор РСМ БГ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Хан Омуртаг № 8, заверил годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети на Емитента за 2017 г. отговаря за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Емитента. Регистрирания одитор „Захаринова Нексия“ ООД, със седалище и адрес на управление

гр. София, бул. Константин Величков № 157-159, ет. 1, офис 3, заверил годишните индивидуални и консолидирни финансови отчети на Емитента за 2018 г. отговаря за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Емитента.

#### 4. Законово определени одитори

##### 4.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, с управител Марий Апостолов и регистриран одитор, отговорен за одита – Силвия Динова, с регистрационен № 737 от регистъра при ИДЕС. Марий Апостолов и Силвия Динова са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Служебният адрес на Силвия Динова е гр. София, кв. Лозенец, бул. "Черни връх" № 26, офис Грант Торнтон ООД.

Годишните индивидуален и консолидиран финансов отчети на Дружеството за 2017г. са одитирани от одиторско дружество РСМ БГ ЕООД, ЕИК 121435206 със седалище и адрес на управление гр. София, район р-н Средец, ул. ХАН ОМУРТАГ № 8, член на ИДЕС под № 173, чрез регистрирания одитор Мариана Петрова Михайлова, ДЕС № 0203 и служебен адрес гр. София, бул. "Фритьоф Нансен" № 9, ет. 7. Мариана Петрова Михайлова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Годишният индивидуален и консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г. е одитиран от одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД, ЕИК 200876536 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Константин Величков № 157-159, ет. 1, офис 3, член на ИДЕС под № 138, чрез регистрирания одитор Димитрина Димитрова Захаринова, ДЕС № 0415 и служебен адрес гр. София, бул. Константин Величков № 157-159, ет. 1, офис 3. Димитрина Димитрова Захаринова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

##### 4.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка. Одиторите са избирани с мотивирани предложения на Одитния комитет до Съвета на директорите на Дружеството, след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

#### 5. Избрана финансова информация

*Финансова информация за Емитента, изложена по-долу за периодите, завършващи на 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. е извлечена от одитираните индивидуални финансови отчети, а информацията за периодите завършващи към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. е извлечена от междинните индивидуални финансови отчети.*

№	Показатели	Отчетен период				
		31.03.2019	31.03.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	(хил. лв.)	неодитиран	неодитиран	одитиран	одитиран	одитиран
1	Собствен капитал	27 286	25 954	26 849	26 333	17 757
	- Акционерен капитал	16 180	16 180	16 180	16 180	10 580
	Резерви	5 773	5 773	5 773	5 773	1 315
	- Неразпределена печалба	5 333	4 001	4 896	4 380	5 862
2	Обща сума на актива	78 229	76136	76 401	77 561	42 287
3	Нетекущи пасиви	44 264	44664	42 118	44 664	22 364
4	Текущи пасиви	6 679	5518	7 434	6 564	2 166

5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	0.349	0.341	0.351	0.340	0.420
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)	0.651	0.659	0.649	0.660	0.580
7	Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))	0.536	0.517	0.542	0.514	0.724
8	Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)	1.867	1.933	1.846	1.945	1.381

\* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Нарастването на собствения капитал на Дружеството до 26 333 хил. лв. към 31 декември 2017 г. (2016 г.: 17 757 хил. лв.) се дължи основно на увеличение на акционерния капитал с 5 600 хил. лв. и премийния резерв с 4 458 хил. лв. в резултат на емисия на акции през периода. На 29 септември 2017 г. в Търговски регистър по партида на Дружеството, е вписано увеличение на капитала му от 10 580 000 лв., разпределен в 10 580 000 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. всяка, на 16 179 999 лв., чрез издаване на нови 5 599 999 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 1.80 лв.

Информацията, изложена по-долу за периода, завършващи на 31.12.2017 г. и на 31.12.2018 г. е извлечена от консолидираните одитирани финансови отчети, а информацията за периодите завършващи към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г. е извлечена от междинните консолидирани неодитирани финансови отчети.

Историческата финансова информация на Дружеството е изготвена в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

№	Показатели	към 31 декември	към 31 декември	към 31 март	
		2018 г.	2017 г.	2019 г.	2018 г.
	(хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	
1	Собствен капитал	27 075	26 547	27 506	26 172
	- Акционерен капитал	16 180	16 180	16 180	16 180
	- Други резерви	5 773	5 773	5 773	5 773
	- Неразпределена печалба	5 122	4 594	5 553	4 219
	- Печалба за периода	528	763	431	(375)
2	Обща сума на актива	75 877	77 787	76 138	76 366
3	Нетекущи пасиви	41 362	44 664	41 949	44 664
4	Текущи пасиви	7 440	6 576	6 683	6 576
5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	0.357	0.341	0.361	0.343
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)	0.643	0.659	0.639	0.671
7	Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))	0.555	0.518	0.566	0.511
8	Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)	1.802	1.930	1.768	1.958

\* Източник: Годишни консолидирани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ за 2017 г. и 2018 г. и междинните консолидирани неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.



## **6. Информация за Емитента**

### **6.1. История и развитие на Емитента**

#### **6.1.1. Юридическо и търговско име на Емитента**

Наименованието на Емитента е „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, което се изписва на латиница Super Borovetz property fund REIT.

#### **6.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение № 3715 от 26.05.2006 г. по фирмено дело № 1977/2006 г., парт. № 9, том 556, рег. 1, стр. 40. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 148031273 с вписване № 20080507104122 от 07.05.2008 г.

#### **6.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейност на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 06.04.2006 г. и е регистрирано с Решение № 3715 от 26.05.2006 г. по фирмено дело № 1977/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

#### **6.1.4. Седалище и юридическа форма на Емитента, законодателството съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Дружеството притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2; електронна поща: office@sbpf.biz.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е 6SB. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Иван Скодров, телефон за връзка: + 359 887 83 66 17, електронна поща: office@sbpf.biz. Интернет страницата на дружеството е: www.sbpf.biz.

#### **6.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента**

- ✓ с Решение № 7964 от 07.11.2006 г. на Варненски окръжен съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 лева на 650 000 лева чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 лев за акция;
- ✓ с Решение № 227 на Варненски окръжен съд от 12.05.2010 г. Дружеството е обявено в неплатежоспособност с начална дата 21.02.2008 г. и е открито производство по несъстоятелност на основание чл. 630, ал. 1, т. 1 от Търговския закон;
- ✓ с Решение № 1143 на Варненски Окръжен Съд от 04.07.2012 г. е прекратено производството по несъстоятелност на Дружеството на основание чл. 740, ал. 2 от Търговския закон. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.;

- ✓ на 11.05.2012 г. е регистрирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- ✓ на 21.06.2012 г. на заседание на КФН не е издадена окончателна забрана за публикуване търгово предложение за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. За периода на валидност на търговото предложение няма акционери, които да са приели предложените условия;
- ✓ на 11.02.2013 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала от 650 000 лева на 10 580 000 лева. Увеличението на капитала е осъществено посредством емитирането на 9 930 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев;
- ✓ на проведено на 19.08.2014 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпредели брутен дивидент от 0.0791 лева на една акция за финансовата 2013 г.;
- ✓ на проведено на 26.06.2015 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпредели брутен дивидент от 0.011 лева на една акция за финансовата 2014 г.
- ✓ през 2016 г. Дружеството придобива право на собственост върху поземлен имот с обща площ 14 591 кв. м. ведно с пристроена към него сграда, представляваща хотелски комплекс „Арония Бийч“ със застоена площ 3 116 кв. м. за 22 101 хил. лв и 1 562 хил. лв. капитализирани разходи за ремонт, реновиране и др. Финансирането на сделката е с два банкови кредита с обезпечение имоти на Дружеството. През същата година след извършване на планирания ремонт, хотелът е отдаден под наем.
- ✓ през 2016 г. е продаден инвестиционен имот собственост на Дружеството в гр. Плевен за сумата от 3 500 хил. лв и формира печалба в размер на 3 036 хил. лв.
- ✓ на проведеното през 2017 г. годишно Общо събрание на акционерите е взето решение за изплащане на дивидент за 2016 г. в размер на 0.192 лв за акция или 90.33% от печалбата, допустима за разпределение или общо 2 031 хил. лв.
- ✓ През 2017 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ придобива 100% от обслужващото си дружество „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД
- ✓ на 29 септември 2017 г. в Търговския регистър по портидата на дружеството е вписано увеличение на капитала му от 10 580 000 лв. на 16 179 999 лв., чрез издаване на нови 5 599 999 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв и емисионна стойност 1.80 лв.
- ✓ през 2017 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти на обща стойност 10 369 хил. лв. включващи търговско развлекателен комплекс Мол Банско ведно с поземлен имот в гр. Банско, поземлен имот в гр. Копривщица, ведно с пострена в него сграда, поземлен имот с пострени в него търговско-туристическа и жилищна сграда в с. Грохотно, община Девин, хотелски комплекс Делта Палас в кк. Слънчев Бряг и заплаща аванси за придобиване на инвестиционни имоти в размер на 19 531 хил. лв.
- ✓ „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е емитирало 10 000 облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 05.06.2017 г. Емисията е първа за дружеството. Датата на емитиране на облигациите е 08.06.2017г. Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени. Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема. Лихвата по облигационния заем е 4.50 % на годишна база. Периодът на лихвено плащане е 6 (шест) месеца. Изплащането на главницата се извършва на 10 равни части на датите:

08.12.2020 г., 08.06.2021 г., 08.12.2021 г.; 08.06.2022 г.; 08.12.2022 г.; 08.06.2023 г.; 08.12.2023 г.; 08.06.2024 г.; 08.12.2024 г.; 08.06.2025 г. Регистрирани са в Централен депозитар с ISIN код BG2100009179 и се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент „Облигации“ с борсов код 6SBA. Обезпечението по емисията облигации е застраховка „Разни финансови загуби“.

- ✓ на проведеното през 2018 г. годишно Общо събрание на акционерите не е взето решение за разпределение на дивидент, предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ.
- ✓ през 2018 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти на обща стойност 3 604 хил. лв., включващи трето тяло в хотелски комплекс „Арония Бийч“ в кк. Слънчев Бряг – по предходно наименование „Мета Бийч“ (поземленият имот и първо тяло са придобити през 2016 г., а второ тяло с предходно наименование Делта Палас - през 2017 г.).
- ✓ на проведеното през 2019 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите не е взето решение за разпределение на дивидент, предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат съгласно чл. 10 , ал. 3 от ЗДСИЦ , както и чл. 247а от Търговския закон.

*От 01.01.2016 г. до датата на изготвяне на този документ:*

- не е осъществено преобразуване на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за емитента;
- не са отправяни търгови предложения за придобиване акции на Емитента

## **6.2. Инвестиции**

### **6.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основната дейност на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ се състои в продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което принципно няма основни и регулярни доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

Направени главни инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода от 2016 г. до момента на изготвяне на настоящия Проспект:

- през 2016 г. Дружеството придобива право на собственост върху поземлен имот с обща площ 14 591 кв. м. ведно с пристроена към него сграда, представляваща хотелски комплекс „Арония Бийч“ със застоена площ 3 116 кв. м. за 22 101 хил. лв и 1 562 хил. лв. капитализирани разходи за ремонт, реновиране и др.
- през 2017 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти на обща стойност 10 369 хил. лв. включващи търговско развлекателен комплекс Мол Банско ведно с поземлен имот в гр. Банско, поземлен имот в гр. Копривщица, ведно с пострена в него сграда, поземлен имот с пострени в него търговско-туристическа и жилищна сграда в с. Грохотно, община Девин и хотелски комплекс Делта Палас в кк. Слънчев Бряг
- през 2018 г. Дружеството придобива инвестиционни имоти на обща стойност 3 604 хил. лв., включващи трето тяло в хотелски комплекс „Арония Бийч“ в

кк. Слънчев Бряг – по предходно наименование „Мета Биич“ (поземленият имот и първо тяло са придобити през 2016 г., а второ тяло с предходно наименование Делта Палас - през 2017 г.).

Дружеството притежава портфейл от активи, намиращи се в различни региони на Република България – Балчик, Добрич, Несебър, Самоков, Копривщица, Девин и Банско:

- поземлен имот в гр. Балчик, обл. Добрич, заедно с построения в него хотелски комплекс „Холидей Бийч“;
- незавършено строителство, съгласно разрешение за строеж за „Преустройство, реконструкция и надстрояване на апартаментен хотел „Холидей Бийч“;
- поземлени имоти в с. Люляково, общ. Генерал Тошево, обл. Добрич;
- поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, заедно с построения в него хотелски комплекс „Cook`s Club Sunny Beach“, състоящ се от три тела;
- поземлен имот в гр. Самоков, местност „Куроджийско“;
- поземлен имот в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско;
- поземлен имот в гр. Копривщица, заедно с построена в него сграда със смесено предназначение;
- поземлен имот в с. Грохотно, община Девин, заедно с построени в него търговско-туристическа и жилищна сграда.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 март 2019 г. е 69 884 хил. лв.

#### **6.2.2. Информация относно главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското им разпределение и методите за финансирането им**

Инвестиционните планове на Емитента, обусловени от динамичната пазарна среда, включват:

- изпълнението на сключения договор за франчайз между Дружеството и Thomas Cook Group Plc. на хотел „Cook`s Club Sunny Beach“. Във връзка с изпълнението на клаузите по дългосрочния договор с глобалният лидер сред туроператорите Thomas Cook общата инвестиция за модернизация, реконструкция и управление е в размер на 4.3 мил. евро., така че хотелската база да покрива изискванията на световно известният бранд в туристическия бизнес.

- изпълнение на проекта за изграждането на хотел категория четири звезди в град Балчик. След одобрен и действащ подробен устройствен план (ПУП) и издадена виза за проектиране предстои етапи на изготвяне на идеен и технически проекти със срок на завършване края на 2019 г., след което ще се пристъпи към изграждането му.

- приключване на придобиването на собственост, съгласно предварителен договор, върху апартаментен комплекс в к.к. Пампорово, включващ 86 апартамента; закупуване на недвижим имот за реализирането на апартаментен комплекс от затворен тип с приблизителна разгъната застроена площ 12 000 кв. м. Инвестиционното намерение е в процес на преговори за закупуване на имота, което се очаква да приключи след реализацията на увеличението на капитала на Дружеството в рамките на календарната 2019 г. Източниците на средства необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени по-горе са емисията акции, за които се иска одобрение. В случай, че не бъде записан пълния размер на емисията, бъдещата дейност на Дружеството ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществяват чрез продажби на инвестиционни имоти и привлечени средства. В този случай е възможно реализирането на бъдещите инвестиции в по-дълъг времеви период.

#### **6.2.3. Информация относно бъдещите инвестиции на Емитента, за които неговите органи за управление са поели твърди ангажименти**

Освен горепосочените в точка 6.2.2 след 31.12.2018 г. до датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е поемал допълнителни ангажименти за бъдещи инвестиции.

## 7. Преглед на стопанската дейност

### 7.1. Основна дейност

#### 7.1.1. Кратко описание на основните дейности на Емитента, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

Предметът на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ съгласно неговия устав е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;

осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Приходите от дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2018 г. могат да бъдат представени, както следва:

- ✓ Приходи от продажба на услуги – наем и експлоатация на инвестиционни имоти – 1 007 хил. лв.
- ✓ Приходи от неустойка по договор с контрагент – 113 хил. лв.
- ✓ Приходи от отписани по давност задължения – 17 хил. лв.
- ✓ Приходи от застрахователно обезщетение – 1 хил. лв.

Приходите от дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2017 г. могат да се представят както следва:

- ✓ Приходи от продажба на услуги – наем и експлоатация на инвестиционен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, хотелски комплекс „Арония Бийч“ – 660 хил. лв. и наем на търговско – развлекателен комплекс Мол Банско, находящ се в гр. Банско - 20 хил. лв.
- ✓ Приходи от застрахователно обезщетение – 3 хил. лв

Приходите от дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016 г. могат да се представят както следва:

- ✓ Приходи от продажба на услуги - 660 хил. лв
- ✓ Приходи от продажба на инвестиционен имот 3 500 лв.

Горепосочените приходи на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството и са локализиран активите му. Рисковете, свързани с дейността на Дружеството, са описани подробно в т. 2 от настоящия документ.

#### 7.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотогава, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е въвеждало или разработвало нови продукти и услуги, извън тези по основния предмет на дейност на Дружеството.

### 7.2. Главни пазари

Инвестиционната политика на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти, от които Дружеството до сега е реализирало основна част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите

разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда и може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти са потенциални конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на печалбата

Основният пазар на Дружеството е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Приоритетните пазарни сегменти, към които Дружеството се е ориентирало са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи (apartment houses - жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) на територията на страната и по-конкретно по Черноморското крайбрежие..

Основните пазари, на които оперира Дружеството са:

#### Хотели и хотелски комплекси

Съобразно стратегията за диверсифициране на портфейла си, „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е инвестирало в изграждането и закупуването на недвижими имоти в различни райони на Черноморието, както и в подножието на Рила планина и Банско. Бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия би била успешна.

#### Ваканционни имоти

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Великобритания, Русия, Украйна и Турция, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите. Според министерството на туризма за периода от януари до септември 2018 г. посещенията на чужди туристи у нас са с 31% повече от същия интервал на 2015 г., а приходите са нараснали с 38%. През 2017 г. визитите на чужденци са били около 8,9 млн., като очакванията са за 2019 г. да се запазят високите нива и да се реализира ръст от 5%. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

През 2019 г. от брокерските фирми за недвижими имоти очакват пазара на морски имоти е да запази тенденциите си от предходната година на задържане на цените при вторичните продажби и лек спад в новото строителство. Продавачите, които те отчитат са основно граждани на Руската федерация, които постепенно напускат пазара, поради девалвацията на рублата, което го направи по-достъпен за българските граждани. Предпочитаната инвестиция е в имоти тип „затворен комплекс“, което съчетано с ниската цена на заемния ресурс се очаква да се запази своята привлекателност сред инвеститорите.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти. Трябва да се отбележи обаче, че основните инвестиции на Дружеството се намират в района на гр. Балчик, с. Люляково, общ. Генерал Тошево, около град Самоков и в к.к Слънчев бряг, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето.

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Сравнително ниското ниво на развитие на съпътстващата инфраструктура, все още предизвиква отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темповете на продажби.

### Търговски площи

Към изгражданите ваканционни имоти, с цел допълнителен доход, повишаване атрактивността и качеството на услугите, Дружеството изгражда и ще експлоатира търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от развитието на ваканционните комплекси, където те са разположени.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

### Жилищни имоти

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил., а за изминалата 2018 г. понижението е 0.84% при стойност от 212 хил.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди.

### Жилищни комплекси от затворен тип

Този вид комплекси са сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти, но динамичното му развитие през последните години привлече много клиенти, като брой и тип (местни, чуждестранни, нисък, среден и висок ценови сегмент). Успехът се постига поради уредеността на комплексите, високото качество на строителство, наличието на удобства като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Като допълнителна услуга в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби.

## **7.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на дружеството**

Основен фактор, оказал сериозно влияние върху дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е обявената с Решение на Варненски окръжен съд от 12.05.2010 г. неплатежоспособност на Дружеството с начална дата 21.02.2008 г., на основание чл. 630, ал. 1. т. 1 от ТЗ и откриването на производство по несъстоятелност. В периода, през който спрямо „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ има открито производство по несъстоятелност, Дружеството не е осъществявало нормална търговска дейност.

На 04.07.2012 г. с Решение № 1143 на Варненски окръжен съд се прекратява производството по несъстоятелност на Дружеството на основание чл. 740, ал. 2 от ТЗ. Решението е вписано в Търговския регистър и влиза в сила от 13.07.2012 г.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект не са налице други необичайни събития или изключителни фактори, които да оказват негативно влияние върху дейността на Дружеството, като следва да се отчита влиянието, което различни рискови фактори оказва върху всички стопански субекти (относно влиянието на рисковите фактори виж т. 2 Рискови фактори).

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

До датата на настоящия документ дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е била поставяна в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.

За осъществяване на дейността си „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава лиценз, издаден от КФН с Решение № 779 – ДСИЦ от 07.09.2006 г. В случай,

че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения от закона ред, то за същото, на основание чл. 16, ал. 3 от ЗДСИЦ, ще бъде открита процедура по ликвидация.

Във връзка с дейността на Дружеството, включваща строителство, реконструкция и въвеждане в експлоатация на притежаваните собствени имоти, следва да се има предвид, че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж и други подобни от страна на държавни контролни органи. До момента Дружеството не е изпитвало сериозни затруднения във връзка с получаване на разрешителни и други подобни от страна на държавни контролни органи и не очаква такива в бъдеще.

#### **7.5. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в България.

Конкуренти на Дружеството са всички български дружества със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност строителство, придобиване, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Основно предимство на Дружеството е диверсифицираният портфейл от имоти по клас и местоположение, за разлика от по-голяма част от конкурентните дружества със специална инвестиционна цел, които са строго профилирани. Портфейлът на Дружеството включва имоти в зимни и летни рекреационни зони и в урбанизирани градски територии с потенциал за реализиране на доходоносни инвестиционни проекти.

Дружеството вижда сериозен потенциал за атрактивни сделки с недвижими имоти, обект на публична продажба и фокусиране на инвестиционната ориентация към пазарни ниши с платежоспособно търсене

### **8. Организационна структура**

#### **8.1. Ако Емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата**

През 2017 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ придобива 100% от обслужващото си дружество „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД и сформира Група по смисъла на приложимите счетоводни стандарти, което налага изготвянето на консолидиран отчет и консолидиран доклад.

#### **8.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3, ал. 4 и ал. 5 от ЗДСИЦ. През 2016 г., 2017 г. и 2018 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е извършвал такива инвестиции, с изключение на придобиването посочено по-горе в т. 8.1.

### **9. Недвижима собственост, заводи и оборудване**

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

Основните инвестиции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от учредяването му до датата на изготвяне на настоящия Проспект са определени от неговия предмет на дейност и са свързани именно с него.

Към настоящият момент „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, описани в следващата таблица.



Притежавани инвестиционни имоти от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Описание на недвижими имоти и адрес	Година на придобиване
Незастроени дворни места – УПИ, находящи се в с. Люляково, община Генерал Тошево, обл. Добрич	2008 г.
УПИ, находящ се в местност „Куроджийско“, гр. Самоков	2007 г.
УПИ - поземлен имот и сгради (хотелски комплекс), гр. Балчик, ул. „Приморска“	2007 г.
Преустройство, реконструкция и надстрояване на апарт. хотел и укрепване на масива при изкопни работи за фундиране и експлоатация, гр. Балчик	
Капитализирани разходи за ремонт, реновиране и обзавеждане на хотелски комплекс „Арония Бийч“	2016 г.
УПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Cook`s Club Sunny Beach“ (тяло 1), находящ се в к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър	2016 г.
Хотел „Cook`s Club Sunny Beach“ (тяло 2), находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	2017 г.
Хотел „Cook`s Club Sunny Beach“ (тяло 3, находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	2018 г.
УПИ ведно с построената в имота сграда със смесено предназначение в гр. Копривщица	2017 г.
УПИ ведно с построените в имота сгради и подобрения в с. Грохотно, община Девин	2017 г.
УПИ ведно с построените в него самостоятелни обекти, находящи се в сграда (Мол Банско) в гр. Банско, обл. Благоевград	2017 г.

Тежести върху притежаваните инвестиционни имоти от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Описание на недвижими имоти и адрес	Размер на обезпеченото вземане (лв.)	Вид тежести
УПИ ведно с построените в него съществуващи и новоизграждащи се сгради, находящ се в гр. Балчик, ул. „Приморска“	9 192 401	Договорна ипотека върху недвижим имот от 26.02.2016 г.
УПИ - местност „Куроджийско“, гр. Самоков	1 955 830	Договорна ипотека върху недвижим имот от 04.04.2016 г.
УПИ, ведно с прилежащия хотелски комплекс „Cook`s Club Sunny Beach“ (тяло 1), находящ се в к.к. Слънчев бряг, общ. Несебър	22 600 879	Договорна ипотека върху недвижим имот от 28.07.2016 г.
Хотел „Cook`s Club Sunny Beach“ (тяло 2), находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	1 282 242	Договорна ипотека върху недвижим имот от 28.07.2016 г.
УПИ ведно с построените в него самостоятелни обекти, находящи се в сграда (Мол Банско) в гр. Банско, обл. Благоевград	3 794 020	Договорна ипотека върху недвижим имот от 23.08.2017 г.
УПИ ведно с построената в имота сграда със смесено предназначение в гр. Копривщица	272 055	
УПИ ведно с построените в имота сгради и подобрения в с. Грохотно, община Девин	463 925	

Към датата на настоящия Проспект няма други тежести върху активите на Дружеството.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти предоставени като обезпечение по задължения възлиза на 49 096 хил. лв. към 31 декември 2018 г.

Няма други съществуващи или запланирани материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти.

## 9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на Емитента

Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

## 10. Операционен и финансов преглед

### 10.1. Финансово състояние

#### Активи и пасиви на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

Индивидуален отчет за финансовото състояние	към 31 март		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Нетекущи активи	72 178	73033	69 930	76 271	42 081
Текущи активи	6 051	3103	6 471	1 290	206
<b>Общо активи</b>	<b>78 229</b>	<b>76 136</b>	<b>76 401</b>	<b>77 561</b>	<b>42 287</b>
Общо собствен капитал	27 286	25954	26 849	26 333	17 757
Нетекущи пасиви	44 264	44664	42 118	44 664	22 364
Текущи пасиви	6 679	5518	7 434	6 564	2 166
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>78 229</b>	<b>76 136</b>	<b>76 401</b>	<b>77 561</b>	<b>42 287</b>

Източник: \* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	към 31 март		към 31 декември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
Нетекущи активи	69 952	70 813	67 704	74 051
Текущи активи	6 186	5 553	8 173	3 736
<b>Общо активи</b>	<b>76 138</b>	<b>76 366</b>	<b>75 877</b>	<b>77 787</b>
Общо собствен капитал	27 506	26 172	27 075	26 547
Нетекущи пасиви	41 949	44 664	41 362	44 664
Текущи пасиви	6 683	5 530	7 440	6 576
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>76 138</b>	<b>76 366</b>	<b>75 877</b>	<b>77 787</b>

\* Източник: Годишни консолидирани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. и междинните консолидирани неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

## Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 март		към 31 декември		
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.	2016 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
Приходи от наеми	54	202	1 007	680	660
Други приходи	1 133	-	131	3	10
Печалба от продажба на нетекущи активи	-	-	-	-	3 036
Разходи за материали	(47)	-	(9)	-	(178)
Разходи за външни услуги	(75)	(6)	(79)	(314)	(342)
Разходи за персонала	(77)	(2)	(64)	(9)	(9)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-	1 880	1 996	414
Други разходи	(60)	(60)	(245)	(185)	(290)
<b>Печалба от оперативната дейност</b>	<b>928</b>	<b>134</b>	<b>2 621</b>	<b>2 171</b>	<b>3 301</b>
Финансови разходи	(491)	(513)	(2 105)	(1 622)	(864)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>437</b>	<b>(379)</b>	<b>516</b>	<b>549</b>	<b>2 437</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	0.03	(0.02)	0.03	0.05	0.23

Източник: \* Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	към 31 март		към 31 декември	към 31 декември
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	
Приходи от услуги	54	202	1 007	680
Други приходи	1 133	-	131	3
Разходи за материали	(47)	-	(9)	-
Разходи за външни услуги	(77)	(7)	(76)	(103)
Разходи за персонала	(84)	(3)	(76)	(9)
Промени в справедливата стойност			1 880	2 042
Други разходи	(60)	(60)	(245)	(186)
<b>Печалба /(Загуба) от оперативната дейност</b>	<b>919</b>	<b>132</b>	<b>2 612</b>	<b>2 427</b>
Финансови приходи	-	6	27	3
Финансови разходи	(488)	(513)	(2 105)	(1 659)
<b>Печалба /(Загуба) преди данъци</b>	<b>431</b>	<b>(375)</b>	<b>534</b>	<b>771</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-	(6)	(8)
<b>Печалба за периода</b>	<b>431</b>	<b>(375)</b>	<b>528</b>	<b>763</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>0.03</b>	<b>(0.02)</b>	<b>0.03</b>	<b>0.06</b>

\* Източник: Годишни консолидирани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. и междинни неодитирани консолидирани отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Коефициенти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, извлечени от годишен индивидуален одитиран финансов отчет за 2016 г., Годишни консолидирани одитирани финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и междинни консолидирани неодитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

№	Показатели	31.12.2016 *	31.12.2017 **	31.12.2018 ***	31.03.2019 ****	31.03.2018 *****
<b>Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)</b>						
1	Общо приходи	4 120	2 725	3 018	1 187	202
2	Оперативни разходи	(819)	(298)	(406)	(268)	(70)
3	Приходи от лихви		3	27		6
4	Разходи за лихви	(864)	(1 659)	(2 105)	(488)	(513)
5	Печалба преди данъци	2 437	771	534	431	(375)
6	Разходи за данъци върху дохода	-	(8)	(6)	-	-
7	Печалба за периода	2 437	763	528	431	(375)
8	Общ всеобхватен доход за годината	2 437	763	528	431	(375)
9	Дивидент за периода (в лева за акция)*	0.192	0	0	0	0
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)</b>						
10	Пари и парични еквиваленти	23	151	437	81	44
11	Текущи активи	206	3 736	8 173	6 186	5 553
12	Материални запаси	-	-	-	-	-
13	Текущи пасиви	2 166	6 576	7 440	6 683	5 530
14	Нетен оборотен капитал	(1 960)	(2 840)	733	(497)	23
15	Обща сума на актива	42 287	77 787	75 877	76 138	76 366
16	Общо пасиви	24 530	51 240	48 802	48 632	50 194
17	Собствен капитал	17 757	26 547	27 075	27 506	26 172
18	Брой акции	10 580 000	16 179 999	16 179 999	16 179 999	16 179 999
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
19	Рентабилност на приходите (8/1)	0.592	0.280	0.175	0.363	-1.856
20	Възвръщаемост на собствения капитал (8/17)	0.137	0.029	0.020	0.016	-0.014
21	Рентабилност на пасивите (8/16)	0.099	0.015	0.011	0.009	-0.007
22	Възвръщаемост на активите (8/15)	0.058	0.010	0.007	0.006	-0.005
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
23	Коефициент на обща ликвидност (11/13)	0.095	0.568	1.099	0.926	1.004
24	Коефициент на бърза ликвидност ((11-12)/13)	0.095	0.568	1.099	0.926	1.004
25	Коефициент на абсолютна ликвидност (10/13)	0.011	0.023	0.059	0.012	0.008
26	Коефициент на обращаемост на активите (1/15)	0.097	0.035	0.040	0.016	0.003
27	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/14)	-2.102	-0.960	4.117	-2.388	8.783
<b>Коефициенти на ливъридж</b>						
29	Коефициент на финансова автономност (17/16)	0.724	0.518	0.555	0.566	0.521

30	Коефициент на задлъжнялост (16/17)	1.381	1.93	1.802	1.768	1.918
----	------------------------------------	-------	------	-------	-------	-------

Източници:

\* Годишен индивидуален одитиран финансов отчет за 2016 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

\*\* Годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2017 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

\*\*\* Годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2018 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

\*\*\*\* Междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 31.03.2019 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

\*\*\*\*\* Междинен консолидиран неодитиран финансов отчет към 31.03.2018 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

В допълнение към избраната ключова финансова информация по-горе, не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента след датата на последната публикация на одитираните финансови отчети (към 31.12.2018 г.). Няма промени във финансовата и/или търговската позиция, настъпили след последния публикуван междинен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г.

## 10.2. Резултати от дейността

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

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;

- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара;
- неблагоприятни климатични условия;
- изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- изменение в цените на строителството;
- изменение в равнището на наемите.

През разглеждания период не са налице други необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Дружеството.

**10.2.2. Причини за значителни промени в нетните продажби или приходи през отчетния период**

През 2016 г. „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е продало собствен парцел в град Плевен на стойност 3 500 хил. лева.

През разглеждания период няма други сделки оказващи съществено изменение на приходите от продажби на Дружеството.

**10.2.3. Информация, относеща се до правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика или политическия курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

За последните три финансови години, както и за периода след изтичането на финансовата 2018 г. до изготвянето на този Проспект не са известни промени в правителствената, икономическата, фискалната, паричната политика нито промени във факторите, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

## 11. Капиталови ресурси

### 11.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

#### 11.1.1. Собствен капитал

Към датата на изготвяне на последния междинен финансов отчет преди изготвянето на настоящия Проспект (31.03.2019 г.) Емитентът има собствен капитал в размер от 27 286 хил. лв., в т.ч. Акционерен капитал – 16 180 хил. лв., Премияен резерв – 4 901 хил. лв., Преоценъчен резерв – 872 хил. лв. и Неразпределена печалба – 5 333 хил. лв.

През септември 2017 г. е извършено увеличение в размера на капитала на Дружеството чрез нова емисия ценни книжа - издаване на нови 5 599 999 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, всяко от които с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 1.80 лв

#### 11.1.2. Привлечен капитал

Към датата на последния изготвен междинен финансов отчет (31.03.2019 г.) Емитентът е привлякъл капитал на обща стойност 50 943 хил. лв., в т.ч. Нетекущи пасиви от 44 264 хил. лв., състоящи се основно от дългосрочни заеми в размер на 40 580 хил. лв.

**Облигационна емисия** - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е емитирало 10 000 облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка при условията на частно предлагане съгласно решение на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ от 05.06.2017 г. Емисията е първа за дружеството. Датата на емитиране на облигациите е 08.06.2017 г. Облигации са обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени. Срокът на облигационния заем е 8 (осем) години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема. Лихвата по облигационния заем е 4.50 % на годишна база. Регистрирани са в Централен депозитар с ISIN код BG2100009179 и се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, сегмент „Облигации“ с борсов код 6SBA. Обезпечението по емисията облигации е застраховка „Разни финансови загуби“. Към датата на изготвяне на Проспекта, Дружеството е предприело необходимите действия за осигуряване на паричен ресурс за заплащане на четвърто лихвено плащане на емисия облигации с ISIN BG2100009179. Няма други неплатени погасителни вноски във връзка с лихвено или главнично плащане по горепосочената емисия.

#### **Дружеството е страна по договори за кредит със следните параметри към 31.12.2018 г.:**

*Банков инвестиционен кредит:*

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 9 500 хил. евро (18 580 хил. лева).
- Срок на кредита – 25.09.2025 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

*Банков кредит:*

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 563 хил. евро (1 102 хил. лева).
- Срок на кредита – 24.03.2021 г.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

*Банков кредит - овърдрафт:*

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението възлиза на 500 хил. лева.

- Срок на кредита – 18.07.2022 г.
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева.
  - Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството
- Банков инвестиционен кредит:*
- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката + надбавка. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
  - Размер на кредита – към 31.12.2018 г. задължението по главница възлиза на 4 262 хил. лева.
  - Срок на кредита – 20.12.2022 г.
  - Валута, в която се извършват плащанията – лева.

*Отчет за паричния поток на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ*

Индивидуален отчет за паричните потоци	към 31 декември			към 31 март	
	2018 г.	2017 г.	2016 г.	2019 г.	2018 г.
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>			<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
<b>Оперативна дейност</b>					
Постъпления от клиенти	1 176	1 078	1 596	64	162
Плащания към доставчици	(1 364)	(13 597)	(5 357)	(3 459)	(139)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(42)	(9)	(8)	(66)	(1)
Постъпления от възстановени данъци	-	3 902	4 674	73	(710)
Плащания на данъци върху дохода	(4)	-	-	-	-
Плащания на данъци, различни от данък върху дохода	(1 127)	(134)	(1 146)	-	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(2 169)	(9 002)	(23 653)	-	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	-	-	3 500	-	-
(Плащания)/постъпления във връзка с аванса на инвестиционни имоти, нето	6 783	(10 394)	(3 055)	-	-
Други плащания за оперативната дейност	(6)	(5)	(78)	1 673	1 394
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>3 247</b>	<b>(28 161)</b>	<b>(23 527)</b>	<b>(1 715)</b>	<b>706</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>					
Плащания във връзка с придобивания на дъщерни предприятия	-	(2 600)	-	-	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(2 600)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>					
Получени заеми	1 538	24 156	29 192	1 998	(148)
Плащания по получени заеми	(2 515)	(2 129)	(4 701)	(596)	
Плащания на лихви	(1 930)	(978)	(739)	(39)	(633)
Плащания на такси и комисионни	(60)	(68)	(129)	-	(44)
Постъпления от емисия акции	-	10 080	-	-	-
Други (плащания)/постъпления от финансова дейност	-	(174)	(74)	-	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(2 967)</b>	<b>30 887</b>	<b>23 549</b>	<b>1 363</b>	<b>(825)</b>
<b>Нетно увеличение/намаляние на парични средства</b>	<b>280</b>	<b>126</b>	<b>22</b>	<b>(352)</b>	<b>(119)</b>

Пари и парични еквиваленти в началото на периода	149	23	1	429	149
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>429</b>	<b>149</b>	<b>23</b>	<b>77</b>	<b>30</b>

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016, 2017 и 2018 г. и междинните неодитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци	към 31 март		към 31 декември	
	2019 г.	2018 г.	2018 г.	2017 г.
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Оперативна дейност</b>				
Постъпления от клиенти	64	162	1 176	1 588
Плащания към доставчици	(3 462)	(139)	(1 357)	(33 254)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(74)	(3)	(50)	(9)
Плащания / постъпления от данъци	73	(710)	(1 129)	3 640
Плащания корпоративен данък	-	-	(16)	-
Други плащания/постъпления от оперативната дейност	1 673	1 394	4 608	(5)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(1 726)</b>	<b>704</b>	<b>3 232</b>	<b>(28 040)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>				
Постъпления от предоставени заеми	-	7	7	(105)
Получени лихви от предоставени заеми	-	7	10	2
Покупка на инвестиция	-	-	-	(2 503)
Постъпления от цесии	-	-	760	
Други (плащания)/постъпления от инвестиционна дейност	1 563	-	-	(112)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>1 563</b>	<b>14</b>	<b>777</b>	<b>(2 718)</b>
<b>Финансова дейност</b>				
Постъпления от емисия ЦК	-	-	-	10 080
Получени заеми	590	-	782	24 156
Платени заеми	(148)	(148)	(2 515)	(2 129)
Плащания на лихви	(635)	(633)	(1 990)	(1 046)
Други (плащания)/постъпления за финансова дейност	-	(44)	-	(175)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(193)</b>	<b>(825)</b>	<b>(3 723)</b>	<b>30 886</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>(356)</b>	<b>(107)</b>	<b>286</b>	<b>128</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	437	151	151	23
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>81</b>	<b>44</b>	<b>437</b>	<b>151</b>

\* Източник: Годишни консолидирани одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. и междинните неодитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

През финансовите 2016 г. и 2017 г. Емитентът реализира значителен отрицателен паричен поток от оперативната дейност на индивидуална основа в размер (23 527) хил. лв. и (28 161) хил. лв., който е в резултат на изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството по придобиване на нови инвестиционни имоти за 23 653 хил. лв. за 2016 г. и 9 002 хил. лв. за 2017 г. Същият е компенсирал със значителни положителни парични потоци от финансова дейност, равняващи се на



23 549 хил. лв. през 2016 г. и 30 887 хил. лв. през 2017 г., както и от паричен поток от продажба през 2016 г. на собствен имот на стойност 3 500 хил. лв. През 2018 г. Нетния паричен поток от оперативна дейност е положителна величина на стойност 3 247 хил. лв., като придобиванията на нови имоти са в размер на 2 169 хил. лв.

### **11.2. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансиране на Емитента**

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало от привлечения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност и банкови заеми. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

### **11.3. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента**

Като дружество със специална инвестиционна цел Емитентът има законови ограничения в източниците си на финансиране и целите, за които те могат да бъдат използвани.

### **11.4. Информация за очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите на Емитента за извършване на бъдещи инвестиции и планирано закупуване на материални дълготрайни активи**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти, както и придобиването на нови подценени и доходоносни активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

## **12. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и дружествата от неговата Група не са извършвали научноизследователска и развойна дейност.

Дружествата от Групата не притежават патенти и не са страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

## **13. Информация за тенденциите**

### **13.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта**

#### ***Тенденции на пазара на недвижими имоти***

От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. Дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за пета поредна година. Като по цени, ипотеките и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2.8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през четвъртото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8.1 на сто спрямо същия период на предходната година, през 2017 г. се ускорява до 8.6 на сто, а през 2018 г.

Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

*Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради*

<b>Година</b>	<b>Брой жилища</b>	<b>Разгъната застроена площ - кв. м.</b>
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167
2017	24 969	3 216 308
2018	35 526	4 471 065

*Източник: Национален статистически институт*

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгъната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

*Започнати жилищни сгради – ново строителство*

<b>Година</b>	<b>Брой жилища</b>	<b>Разгъната застроена площ - кв. м.</b>
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883
2017	14 684	1 929 016
2018	22 154	2 713 578

*Източник: Национален статистически институт*

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от пред кризисните, но се забелязва забързване в последния период. Темповете на разтеж в брой жилища и застроена площ за 2018 г. спрямо 2017 г. са съответно 50.87 % и 40.67%, което би могло да предизвика негативен ефект върху средните продажни цени, в случай че голям процент от тях излязат едновременно се завършат и обявят за продажба.

*Новопостроени жилищни сгради*

<b>Година</b>	<b>Брой жилища</b>	<b>Разгънатата застроена площ - кв. м.</b>
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	9 993	852 061
2015	7 806	752 312
2016	9 342	787 366
2017	8 384	731 674
2018	8 104	748 480

*Източник: Национален статистически институт*

По данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията, за 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. През 2017 г. спадът в броя на сделките се ускорява до 6.38% като регистрираните покупко-продажби за годината са 214 хил. лв., а за изминалата 2018 г. понижението е 0.84% при стойност от 212 хил. лв.

Поведението на участниците се различава значително от пред кризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди.

По данни на имотните агенции все повече купувачи търсят 100% финансиране при покупка на жилище, а броят на сделките с жилища „в строеж“ се увеличава. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Въпреки понижението при броя на ипотечните кредити в края на 2018 г., в резултат на рекордно ниските лихвени нива, общата стойност на изтеглените суми на годишна база достига 10,53 млрд. лв. и нараства с 11,4%, сочат данните на БНБ. По отношение на очакваното плавно покачване на лихвените проценти от Европейската централна банка (ЕЦБ) през 2019г. банкери у нас смятат, че то няма да доведе до драматично увеличение на лихвите по кредитите следващата година.

*Ваканционни имоти*

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2018 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт. Според агенция Bulgarian Properties само за първите 9 месеца на 2018 г. броят на покупко-продажбите в сегмента с участието на граждани на други държави бележи ръст от 15%. От агенцията отчитат че в Банско, подобно на Слънчев бряг, половината от купувачите са българи, като няма ярко изразена група на инвеститори във ваканционни имоти в ски центровете ни от определена държава.

При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

През 2019 г. от брокерските фирми за недвижими имоти в източната част на странат очакват пазара на морски имоти е да запази тенденциите си от предходната година на задържане на цените при вторичните продажби и лек спад в новото строителство. Продавачите, които те отчитат, са основно граждани на Руската федерация, които постепенно напускат пазара, поради девалвацията на рублата, което от друга страна го направи по-достъпен за българските граждани. Предпочитаната инвестиция е в имоти тип „затворен комплекс“, което съчетано с ниската цена на заемния ресурс се очаква да се запази своята привлекателност сред инвеститорите.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти.

Трябва да се отбележи, че Дружеството се стреми да диверсифицира портфейла от притежавани активи както по местоположение (локацията на недвижимите имоти, собственост на Дружеството включва районите на к.к. Слънчев бряг, град Балчик, община Генерал Тошево и град Самоков), така и по тип на инвестиционните проекти, чието качество и подходящо структуриране допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

### Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 г. е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи се свива под влияние на продължаващото усвояване на освободените търговски площи от напусналите страната търговски вериги Carrefour и Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

През 2018 г. готовите търговски площи в съществуващите молове остават стабилни – малко под 800 000 кв. м. За разлика от гр. София, където не се очакват нови проекти, нови два търговски центрове /Делта Планет – гр. Варна с откриване март 2019 г. и Пловдив Плаза – гр. Пловдив открит ноември 2018 г./ ще предложат допълнителни 75 000 кв. м. към вече готовите търговски площи.

Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2018 г. могат да се обобщят в следното:

- ✓ наемните нива остават стабилни;
- ✓ развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ✓ ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

### Офис Площи

Активен наемен пазар и осезаем ръст на новото строителство белязаха офис сегмента в София през 2018 г. През последните месеци на годината бяха издадени разрешения за строеж на близо 100 000 кв. м, с което общият обем на започнатите проекти нарасна до 440 000 кв. м, показват данните на консултантската компания Cushman & Wakefield Forton. Основен двигател на търсенето остават ИТ бизнесът заедно с аутсорсинг индустрията, които заедно формират около 70% от сделките в сегмента. По данни на консултантската компания въведените в експлоатация офис сгради през 2018 г. са 90 120 кв. м. Заради относително малкия обем завършено строителство

нетната усвояемост (разликата между заети и освободени площи) не надхвърля 90 000 кв. м, стандартен обем за последните години.

През последното тримесечие са завършени 37 850 кв. м, като в това число влизат Сграда 15 на Бизнес парк София и проектът Richhill Business Center на Южната дъга на Околовръстното шосе. Голяма част от планираните за края на 2018 г. площи бяха отложени за началото на тази година и това допълнително увеличи обема на офисите в строеж. По данни на Cushman & Wakefield Forton само до края на 2019 г. е планирано завършването на малко над 220 000 кв. м, т.е. половината от площите в строеж към момента.

През последното тримесечие на 2018 г. делът на свободните офис площи остана на ниски нива около 9.5%, а общото предлагане достигна 1 818 353 кв. м офиси клас А и Б. След плавния ръст през годината офертните цени се задържаха на достигнатите нива – 15 евро/кв. м за най-високия клас офиси в центъра на София и 13-14 евро/кв. м за първокласни площи по големите булеварди.

Със сделки за близо 430 млн. евро офис площите бяха водещият тип инвестиционни активи през 2018 г. Случиха се серия мащабни придобивания на сгради, като това на Polygraphia Office Center и Megapark, Millenium Center, Telus Tower. Офис сградите към Mall of Sofia и Bulgaria Mall също смениха собствеността си в рамките на цялостното договаряне на двата проекта.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- ✓ намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ намаление на равнището на наемите;
- ✓ увеличаване на цените на строителството.

#### Земеделска земя

Част от средствата на Емитента са инвестирани в земеделски земи. Пазарът се характеризира с висока конкуренция поради наличието на големи играчи – дружества със специална инвестиционна цел и други инвеститори притежаващи голям ресурс. В следствие на това през последните години цената на земеделската земя отчита непрестанен ръст.

По данни от НСИ в края на 2018 г. средната цена на земеделската земя достига 941 лв. за декар, което е с 237.3% над нивото от края на 2010 г.:

Година	лв./декар
2010	279
2011	398
2012	547
2013	594
2014	684
2015	732
2016	761
2017	872
2018	941

*Източник: Национален статистически институт*

Според Българската асоциация на собствениците на земеделски земи /БАСЗЗ/ през 2018 г. пазарът на земеделска земя бе прогнозируем и стабилен с минимален ръст на цените от 5%, като тази тенденция ще се задържи и през настоящата година с все по-голямо влияние на вторичният пазар.

Наблюдава се устойчив интерес за покупка на качествена и уедрена земеделска земя, като цената се влияе не само от климата и релефа, но и от размера на парцела, почвата, възможностите за напояване и сключените договори за наем.

Цените на земеделската земя се различават в отделните райони на страната През 2018 година Добрич отново е с най-висока цена на земята, като според реално сключени сделки максималната средна цена е била 2000 лв. за декар, а минималната 1550 лв. За сравнение през 2017 г. сделки в района са се сключвали на максимална средна цена от 1800 лв. за декар и минимална от 1600 лв. за декар. Силистра е вторият район с най-високи цени през изминалата година, тенденция наблюдавана и през предходната година. Там най-много са плащали в размер на 1600 лв. за декар, а най-малко 1350 лв. за декар. На трето място по високи цени са градовете Варна, Русе, Плевен, Шумен, Разград, където при покупка на земя максималната цена е била 1300 лв. за декар. На най-ниски цени земята се е търгувала в Габрово и Кърджали – 400 лв. за декар, показва статистиката на асоциацията.

България е от страните с най-раздробената земеделска земя в Европа след възстановяването ѝ в реални граници. Основните проблеми в развитието на пазара са свързани с липсата на специализиран закон за комасация, недостатъчната инфраструктура за напояване, както и слабо развитата система за защита от градушки.

### **Търговия с финансови инструменти**

Основният пазар за търговия с финансови инструменти в страната е „Българска фондова борса“ АД. БФБ организира Основен и Алтернативен пазар на финансови инструменти.

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Официалния пазар на борсата е, както следва:

<b>Пазарен сегмент</b>	<b>Регистрирани емисии към края на периода (бр.)</b>
Сегмент за държавни ценни книжа	19
Сегмент акции Premium	7
Сегмент акции Standard	60
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	12
Сегмент за облигации	66
Сегмент за компенсаторни инструменти	3
Сегмент за борсово търгувани продукти	13
Сегмент за права	1
Сегмент за първично публично предлагане	0

*Източник: Българска фондова борса АД*

В края на 2018 г. статистиката за регистрираните финансови инструменти на Алтернативен пазар на борсата е, както следва:

<b>Пазарен сегмент</b>	<b>Регистрирани емисии към края на периода (бр.)</b>
Сегмент акции	154
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел	45

*Източник: Българска фондова борса АД*

В края на 2018 г. пазарната капитализация на дружествата, търгувани на регулирания пазар на БФБ е, както следва:

<b>Пазарен сегмент</b>	<b>Хил. лв.</b>
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	1 938 748
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	6 138 337
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	611 183
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	17 590 359

Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	486 719
<b>ОБЩО:</b>	<b>26 765 345</b>

Източник: Българска фондова борса АД

През 2018 г. на пода на БФБ са сключени следните сделки:

Пазарен сегмент	Общи стойности		
	Брой сделки	Оборот (хил. лв.)	Брой лотове
Сегмент акции Premium (Основен пазар)	18 780	72 141	29 060 722
Сегмент акции Standard (Основен пазар)	21 375	163 383	63 955 124
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Основен пазар)	5 854	28 943	17 955 352
Сегмент за облигации (Основен пазар)	323	51 651	36 699
Сегмент за компенсаторни инструменти (Основен пазар)	1 708	5 618	11 912 418
Сегмент за борсово търгувани продукти (Основен пазар)	878	1 996	3 820 447
Сегмент за права (Основен пазар)	614	281	67 930 963
Сегмент за първично публично предлагане (Основен пазар)	1 414	81 391	45 217 420
Сегмент за държавни ценни книжа (Основен пазар)	16	48 496	31 572
Сегмент акции (Алтернативен пазар)	2 766	69 213	25 115 306
Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (Алтернативен пазар)	613	26 926	17 064 688
Сегмент за приватизация	-	-	-
<b>Общо:</b>	<b>54 341</b>	<b>550 041</b>	<b>282 100 711</b>

Източник: Българска фондова борса АД

Индексите на БФБ са четири: SOFIX, BGBX40, BG TR30 и BG REIT. Основният борсов индекс е SOFIX, като неговото изчисление започва на 20 октомври 2000 г. при базисна стойност от 100 пункта. SOFIX се състои от 15 емисии обикновени акции. Емисиите в SOFIX е необходимо да отговарят на определени изисквания за ликвидност, пазарна капитализация, фрий-флоут и брой акционери. BG TR30 е индекс, базиран на промяната на цените на 30 емисии обикновени акции, като всяка от тях е с равно тегло. BG REIT е секторен индекс, състоящ се от 7 емисии обикновени акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя с най-голяма пазарна стойност на фрийфлоута и най-висока медианна стойност на седмичния оборот за последните 6 месеца. BG BX40 е индекс, който се състои от 40-те емисии обикновени акции на дружествата с най-голям брой сделки и най-висока медианна стойност на дневния оборот за последните 6 месеца. Изчислението на BG BX40 стартира от 1 януари 2014 г.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на основен на БФБ (BSE) под код 6SB и е компонент от секторен индекс BGREIT, отразяващ измененията в цените на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти.

### **13.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година**

Не са известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

#### 14. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

#### 15. Административни, управителни и надзорни органи

##### 15.1. Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент

###### **Членове на Съвета на директорите**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

###### **Мария Александрова Илиева – Председател на Съвета на директорите**

*Бизнес адрес:*

гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2,

*Образование:*

„Икономически университет – Варна“, гр. Варна – Магистър, специалност „Счетоводство и контрол“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Хотел Космос“ ЕООД – счетоводител (от 04.2017 г. – до сега)
- ✓ „Алма Грийнхаусес“ ООД – счетоводител (от 07.2016 г. – 10.2017)
- ✓ „Астера I“ ЕАД – счетоводител (от 07.2011 г. – 01.2016 г.)

Мария Александрова Илиева няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Мария Александрова Илиева не е участвала в управителните и/или надзорни органи на други дружества, не е притежавала участия от капитала на други дружества, нито контролно участие в друго дружество.

*През последните пет години Мария Александрова Илиева не е:*

- ✓ осъждана за измама;
- ✓ свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

###### **Деан Пламенов Дечев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

*Бизнес адрес:*

Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2,

*Образование:*

„Икономически университет – Варна“, гр. Варна – Магистър, специалност „Икономика на строителството“

*Професионална квалификация и заемани длъжности:*

- ✓ „Баш Майстора“ ЕООД – Уеб администратор (11.2015 г. – 11.2018 г.)



✓ „Еврошоп“ ООД – управител и съдружник съдружник фирма за строителство и инвестиции (06.2011 г. – 03.2014 г.)

✓ „Рад Инвест“ ООД – съдружник фирма за стротелство и инвестиции (11.2009 г. – 06.2014 г.)

✓ „Ескейп“ ЕООД – управител във фирма за недвижими имоти и инвестиции (12.2007 г. – 09.2009 г.)

✓ „Имоти и инвестиции“ ООД – технически сътрудник във фирма за недвижими имоти (03.2005 г. – 11.2007 г.)

✓ „Артин Инвест“ ЕООД – технически сътрудник във фирма за недвижими имоти (01.2003 г. – 03.2005 г.)

Деан Пламенов Дечев няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Деан Пламенов Дечев не е бил член в управителните и/или надзорни органи на други дружества, не е притежавал участия от капитала на други дружества, нито контролно участие в друго дружество.

*През последните пет години Деан Пламенов Дечев не е:*

✓ осъждан за измама;

✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

### **Пламен Насков Куцаров – независим член на Съвета на директорите**

*Бизнес адрес:*

Варна, ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2,

*Образование:*

ВСУ „Черноризец Храбър“, гр. Варна – Магистър по право

*Професионална квалификация* – шест годишен опит в сферата на правното и счетоводното обслужване

Пламен Насков Куцаров няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Пламен Насков Куцаров не е бил член в управителните и/или надзорни органи на други дружества, не е притежавал участия от капитала на други дружества, нито контролно участие в друго дружество.

*През последните пет години Пламен Насков Куцаров не е:*

✓ осъждан за измама;

✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;

✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Пламен Насков Куцаров отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за изпълняване длъжността на независим член на Съвета на директорите.

Освен членовете на СД, няма друг висш ръководител, който да има отношение за установяването на това дали Емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност.

### **15.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи**

На „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

## **16. Възнаграждение и компенсаци**

Размерът на месечното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се гласува от общото събрание на акционерите

Размерът на начислените и изплатени брутни възнаграждения на членове на СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2018 г. са в размер на :

- Христина Асенова Ташева (член на СД и Изпълнителен директор) – 6 000.00 лв;
- Камелия Петрова Стоянова (председател на Съвета на директорите) – 1 130 лв;
- Глория Валентинова Рашкова (член на Съвета на директорите) - 1 130 лв.

Размерът на начислените и изплатените брутни възнаграждения на всеки един от членове на СД по отделно на дъщерното дружество „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД за 2018 г. е 689 лв. или общо 2 067 лв.

Съгласно чл. 50, ал. 1 от Устава на Дружеството 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 чл. 50, ал. 1 от Устава се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от Устава на Дружеството. 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.

Дружеството и неговите дъщерни дружества няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни (условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент).

Дружеството и неговите дъщерни дружества няма дължими и разпределени условни или разсрочени възнаграждения - сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма други начислени и изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал (включително всякаква непредвидена или отсрочена компенсация) и обезщетения в натура, дадени на такива лица от Емитента и неговите дъщерни предприятия за услуги, във всичките им функции по отношение на емитента и неговите дъщерни предприятия от някое лице.

## 17. Практики на ръководните органи

### 17.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемане на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Мария Александрова Илиева е назначена за член на СД с решение на ОСА, проведено на 14.01.2019 г., с 5-годишен мандат. Вписването на решението на ОСА в Търговски регистър под номер 20190122145426.

Деан Пламенов Дечев е назначена за член на СД с решение на ОСА, проведено на 14.01.2019 г., с 5-годишен мандат. Вписването на решението на ОСА в Търговски регистър под номер 20190122145426.

Пламен Насков Куцаров е назначена за член на СД с решение на ОСА, проведено на 14.01.2019 г., с 5-годишен мандат. Вписването на решението на ОСА в Търговски регистър под номер 20190122145426.

### 17.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта или подходящо изявление в обратен смисъл

В договорите за управление на членовете на Съвета на директорите на Емитентът и неговите дъщерни дружества нямат предвидени обезщетения при прекратяване.

### 17.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира комитета

На ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, проведено на 27.06.2017 г., е взето решение за избор нов Одитен комитет по предложение на СД и определя мандата му до 13.09.2022 г.:

- ✓ Лиляна Бърдукова - Председател на Одитния комитет
- ✓ Христина Събева - Секретар на Одитния комитет
- ✓ Екатерина Зурлева – Член на Одитния комитет

На ОС на акционерите проведено на 27.06.2018 г. на мястото на Екатерина Зурлева е избрана Глория Рашкова. С решение на Общо събрание на акционерите на 27.06.2019 г. Глория Рашкова е освободена като член на одитния комитет и на нейно място е избрана Мария Александрова Илиева.

Лиляна Бърдукова е бакалавър и магистър по „Счетоводство и контрол“ с доказан стаж като Главен счетоводител и юриконсулт.

Христина Събева е бакалавър по „Информатика“ и магистър по „Счетоводство и контрол“ с доказан стаж по специалността.

Глория Рашкова е бакалавър по „Счетоводство и контрол“ и „Финанси“ и магистър по „Счетоводство и контрол“ и „Корпоративен бизнес и управление“ с доказан стаж като Експерт, финансови и стопански анализи.

Определеното възнаграждение гласувано на ОС на акционерите от същата дата е в размер на 100 лв на година за всеки един от членовете на одитния комитет .

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е създавал Комитет по възнагражденията.

Дружеството е разработило политика за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ приета на ОС на акционерите на 27.06.2017 г., в която са застъпени следните принципи:

- съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на Дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на Съвета на директорите с необходимите качества за успешно управление и развитие на Дружеството;
- недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на членовете на Съвета на директорите при определяне и договаряне на възнагражденията;

- отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството.

При разработването на политиката по възнагражденията на Дружеството не са ползвани външни консултанти.

#### **17.4. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация**

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

Управлението на Дружеството се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

### **18. Заети лица**

#### **18.1. Брой на заетите лица в края на периода или средния брой за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на Проспекта**

В Емитентът на трудово правоотношение е заето едно лице – директор за връзка с инвеститорите.

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

Към датата на изготвяне на този Проспект членовете на СД не притежават акции на Емитента. От създаването си Емитентът не е предоставял стокови опции или аналогични преференции на лицата заемащи административни, управителни или надзорни функции в него.

#### **18.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента**

Към датата на изготвяне на този Проспект няма постигнати договорености за участието на служителите в капитала на Емитента.

## 19. Мажоритарни акционери

### 19.1. Информация за името на всяко лице, различно от член на административните, управителните или надзорни органи, което пряко или косвено има участие в капитала на Емитента или акции с право на глас, което подлежи на оповестяване по националното право на Емитента, заедно с размера на участието на всяко такова лице

Капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица. Няма служители на Дружеството, които да са и негови акционери. Към 30 юни 2019 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт – 2003 ЕООД	2 559 195	15.82 %	Пряко
ДФ „Златен лев“	823 620	5.09 %	Пряко

Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 4.95 %, Доброволен пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“ – 1.70 %. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава чрез управляваните от него фондове следните дялови участия в капитала на Дружеството: Универсален пенсионен фонд „Съгласие“ – 4.98 %, Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“ – 3.59 % и Професионален пенсионен фонд „Съгласие“ – 3.94 %. Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни лица с непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на Емитента или правата на глас.

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация Дружеството да притежава собствени акции.

### 19.2. Информация дали главните акционери на Емитента имат различни права на глас

Всички акционери на Емитента имат еднакви права.

### 19.3. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация да има физическо или юридическо лице, което да притежава пряко или непряко над 50 на сто от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

### 19.4. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента

Към датата на изготвяне на този Проспект съставителите му нямат информация за наличието на договорености, действието, на които някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Емитента.

## 20. Транзакции между свързани лица

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

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

✓ контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);

✓ има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или

- ✓ упражнява общ контрол върху предприятието;
- б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;
- е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дружества под общ контрол, както и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

През разглеждания финансов период до датата на изготвяне на проспекта, Емитентът има следните транзакции със свързани лица:

- ✓ През 2018 г. сделките със свързани лица се свеждат до възнаграждение на обслужващото дружество (което е и дъщерно дружество) в размер на 9 хил. лв., предоставен депозит от „Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД в дружеството-майка „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ с размер 756 хил. лв. и разходи по възнагражденията на ключовия управленски персонал - 8 хил. лв. заплати и 2 хил. лв. осигуровки.
- ✓ През 2017 г. сделките със свързани лица се свеждат до възнаграждението на обслужващото дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД (което е и дъщерно дружество) в размер на 213 хил. лв. и възнагражденията на ключовия управленски персонал - 6 хил. лв. заплати и 2 хил. лв. осигуровки.
- ✓ През 2016 г. се свеждат до възнаграждения на членовете на СД в размер на 7 хил. лева и разходи за социални осигуровки в размер на 2 хил. лева.

За целия период на историческата финансова информация, т.е. от 01.01.2016 г. до датата на изготвяне на Проспекта няма транзакции между свързани лица в групата на Емитента, при което да са възникнали задължения, неуредени салда и други оповестявания, изискуеми по МСС 24.

## **21. Финансова информация, отнасяща се до активите и задълженията на Емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби**

### **21.1. Историческа финансова информация**

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски доклад и отчет за управление за финансовата 2016 г., 2017 г. и 2018 г., са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и Дружеството ([www.sbpf.biz](http://www.sbpf.biz)).

### **21.2. Проформа финансова информация**

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

### **21.3. Финансови отчети**

Емитентът изготвя консолидирани финансови отчети от 2017 г. С оглед на това, че консолидираните отчети дават по-добрата представа за състоянието на Емитента, финансовата информация в този проспект е базирана основно на тях, като липсата на три последователни одитирани консолидирани финансови отчети е компенсирана с използването на данни от индивидуалните отчети за съответните периоди.

Информацията за сделките със свързани лица е взета от индивидуалните финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, поради факта, че в процеса на консолидация се елиминират сделките между дружеството-майка и неговите дъщерни дружества.

#### **21.4. Одитирана историческа годишна финансова информация**

##### **21.4.1. Изявление, гласящо че историческата финансова информация е одитирана**

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 032, с управител Марий Апостолов и регистриран одитор, отговорен за одита – Силвия Динова, с регистрационен № 737 от регистъра при ИДЕС. Марий Апостолов и Силвия Динова са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Докладът на независимия одитор не съдържа квалификации.

Годишните индивидуален и консолидиран финансов отчети на Дружеството за 2017 г. са одитирани от одиторско дружество РСМ БГ ЕООД, ЕИК 121435206, член на ИДЕС под № 173, чрез регистрирания одитор Мариана Петрова Михайлова, ДЕС № 0203 и Докладите на независимия одитор не съдържат квалификации.

Годишният индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2018 г. е одитиран от одиторско дружество „Захаринова Нексия“ ООД, ЕИК 200876536, член на ИДЕС под № 138, чрез регистрирания одитор Димитрина Димитрова Захаринова, ДЕС № 0415. Доклада на независимия одитор не съдържа квалификации.

##### *Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2016 г.*

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 42 081 хил. лв. към 31 декември 2016 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината завършваща на 31 декември 2016 г. е в размер на 414 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта че инвестиционните имоти представляват над 99% от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител;
- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с пазпологаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители;
- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяването на основните предположения

##### *Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2017 г.*

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 73 977 хил. лв. към 31 декември 2017 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим.

имот. Промяната в справеливата стойност на инвестиционните имоти за годината завършваща на 31 декември 2017 г. е в размер на 1 996 хил. лв.

Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта че инвестиционните имоти представляват над 95% от стойността на активите на Дружеството и поради значимите предположения, необходими за определянето на справеливата им стойност.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включваха, без да са ограничени до:

- оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството;
- проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител;
- анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с пазпологаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация;
- процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители;
- оценка на адекватността на оповестяванията във финансовия отчет, включително оповестяването на основните преположения.

*Ключов одиторски въпрос в доклада на одитора към 31.12.2018 г.*

Оценяването по справедлива стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов одиторски въпрос.

Оценяването на инвестиционните имоти на дружеството изисква съществени допускания и предположения от страна на Ръководството и на независимия оценител.

Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории.

Всяка неточност в използваните предположения, които служат като база за изготвяне на оценката е възможно да доведе до съществени отклонения в отчета за финансовото състояние.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

По време на нашия одит, одиторските ни процедури включиха:

- Адекватността и последователността на счетоводната политика на Дружеството във връзка с отчитането и квалификацията на инвестиционните имоти.
- Анализ на независимостта, обективността, компетентността и квалификацията на независимия оценител.
- Оценка и анализ на изходящите данни предоставени ни от Ръководството относно очакваните приходи от наеми.
- Оценка и анализ на използваните методи от независимия оценител.
- Пеглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството относно инвестиционните имоти.

#### **21.4.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите**

Освен посочените финансови отчети към 31.12.2016 г., 31.12.2017 г. и 31.12.2018 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.



**21.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани**

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от годишните одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., годишните консолидирани одитирани финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и междинните неодитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

**21.5. Откога е последната финансова информация**

**21.5.1. Одитираната финансова информация от последната година не може да бъде по-стара от осемнадесет месеца от датата на Проспекта**

Последната одитирана финансова информация на индивидуална и консолидирана основа е към 31.12.2018 г. като тя не е по-стара от осемнадесет месеца от датата на изготвяне на този Проспект.

**21.6. Междинна и друга финансова информация**

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е изготвил и представил на обществеността индивидуален и консолидиран междинен финансов отчет към 31.03.2019 г. за първото тримесечие на 2019 г.

**21.7. Политика по отношение на дивидентите**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

С решение на ОСА за финансовата 2016 г. е начислен дивидент в размер на 0.192 лв. за акция. За 2017 г. и 2018 г. не са начислявани и разпределяни дивиденти.

**21.8. Правни и арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за финансовото състояние или рентабилността през близкото минало за Емитента или за друго дружество от Групата от която е част.

**21.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента**

От края на последния финансов период, за който има изготвен одитиран финансов отчет на Емитента (31.12.2018 г.) до датата на изготвяне на този Проспект не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента, или на някое дружество от неговата група.

**22. Допълнителна информация по Приложение I от Регламент ЕО 809/2004**

**22.1. Акционерен капитал**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	16 179 999 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	16 179 999 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, които се държат от самото Дружество или от негово име.

Няма акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, които се държат от някое дружество от Групата, към която принадлежи Емитента.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството, извън настоящото, за което е изготвен Проспекта.

Няма капитал на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и някое дружество от Групата, към която принадлежи Емитента, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решение № 7964 от 07.11.2006 г. на Варненски окръжен съд, Дружеството увеличава капитала си от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. На 11.02.2013 г. е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличение на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 10 580 000 (десет милиона петстотин и осемдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 9 930 000 (девет милиона деветстотин и тридесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

На 29 септември 2017 г. в Търговския регистър по портидата на дружеството е вписано увеличение на капитала му от 10 580 000 лв. на 16 179 999 лв., чрез издаване на нови 5 599 999 броя обикновенни поименни безналични акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 1.80 лв.

## **22.2. Учредителен договор и Устав**

### **22.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството**

Съгласно чл. 4 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 6 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи от посочените в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под

формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

### **22.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи**

Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание и Съвет на директорите.

#### Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за погъване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
- приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с мнозинство  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието акции, а за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1, 2 (за преобразуване) се изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представения капитал.

#### Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на СД може да бъде променен от ОСА по всяко време. Юридическото лице – член на СД определя представител за изпълнение на задълженията му в СД. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на СД трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица, които са членове на СД.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

СД представлява и управлява Дружеството. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

СД може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно. Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството взема решения относно:

- покупка и продажба на недвижими имоти;
- сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
- оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
- застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
- инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;

- незабавното свикване на ОСА при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
- назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
- откриване на клонове и представителства;
- определя правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините за получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
- други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава;
- взема решения по чл. 22а от ЗДСИЦ за участие в учредяване или в придобиване на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, СД на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от ОСА съответните решения по чл. 236, ал. 3 от ТЗ.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

### **22.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

#### Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на ОСА.

#### Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава 12 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния, съответно 6-месечният финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството. Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. По искане на управляващите и представляващи Дружеството, Централният депозитар предоставя списъци на акционерите по пердходното изречение. Съгласно чл. 64, ал. 1 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на

общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. В случаите, предвиден в закона, Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство 3/4 от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

**22.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

**22.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане**

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

### **22.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

### **22.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост**

Уставът и вътрешните актове на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

### **22.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона**

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 37, ал. 2 от Устава решенията на Общото събрание се примат с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти), а за приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.2 (за преобразуване), се изисква мнозинство не по-малко от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представения капитал.

## **23. Значителни договори**

Извън обичайната си дейност Дружеството и/или някое дружество от Групата, към която принадлежи Емитента нямат сключени значителни договори.

## **24. Информация за трети лица и изявление от експерти и декларация за всякакъв интерес**

### **24.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента.**

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето на настоящия Проспект не са участвали външни експерти освен описаните в т. 30.7 оценки на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти, изготвени от лицензирани оценители. Подробна информация оценителите е представена в т. 33.1 от настоящия документ.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са изготвени по искане на Дружеството във връзка със задълженията му по чл. 20 от ЗДСИЦ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

### **24.2. Информация от трета страна**

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Международен валутен фонд <https://www.imf.org/en>;
- Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg));
- Bulgarian Properties ([www.bulgarianproperties.bg](http://www.bulgarianproperties.bg));
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>);
- Cushman & Wakefield <https://cwforton.com>;

- „Велинов консулт“ ЕООД ([www.velinovconsult.bg](http://www.velinovconsult.bg));
- „Явлена Импакт“ ООД (<http://yavlenaimpact.com/>);
- Информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg));
- „Българска фондова борса“ АД (<https://bse-sofia.bg>).

## **25. Информация за участията**

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. Транзакцията е извършена при спазване на регламентите на чл. 21 и чл. 22 от ЗДСИЦ. Към 31 декември 2018 г. инвестицията в дъщерното предприятие е в размер на 2 294 хил. лв. и е отразена по метода на себестойността.

## **26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството**

Съгласно Устава на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ, основна насока на инвестиционната цел на Дружеството е нарастване на пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството планира да развива своята дейност като отстоява позициите си с пазарно ориентирани цени и диверсификация на портфейла от секюритизирани имоти. По-подробно инвестиционните цели на Дружеството са:

- ✓ завършване на съществуващите проекти;
- ✓ максимизиране на стойността на инвестициите на акционерите чрез
- ✓ ефективно управление на наличните недвижими имоти;
- ✓ ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- ✓ осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на дивидентни плащания чрез инвестиране в подценени, качествени и доходноосни имоти.
- ✓ Постигането на заложените цели ще се основава на стратегически подход, включващ:
- ✓ осъществяване на рентабилни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови обекти;
- ✓ реализиране на текущи доходи от експлоатация на собствени недвижими имоти под формата на наеми и текущи плащания;
- ✓ нарастване на стойността на инвестициите в притежаваните от Дружеството недвижимите имоти.
- ✓ Горепосочените цели се постигат чрез инвестиции в недвижими имоти (сгради и земя) на територията на Република България, като чрез обслужващото дружество се осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.
- ✓ Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

## **27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложен в Устава му и българското законодателство.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ не може да придобива имоти, които не се намират на територията на Република България.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки освен пряко свързаните с дейността му.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да получава заеми, с изключение на случаите:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по чл. 5 и чл. 6 от Устава;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 10, ал. 2 до 6 от Устава на Дружеството.

## **28. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи**

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно Устава, Дружеството може:

- ✓ да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях. Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.
- ✓ Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.
- ✓ Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ.
- ✓ Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.
- ✓ Дружеството може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа
- ✓ В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:
  - ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;
  - банкови депозити – без ограничения;

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

**29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите имоти**

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 2 Рискови фактори от Проспекта). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

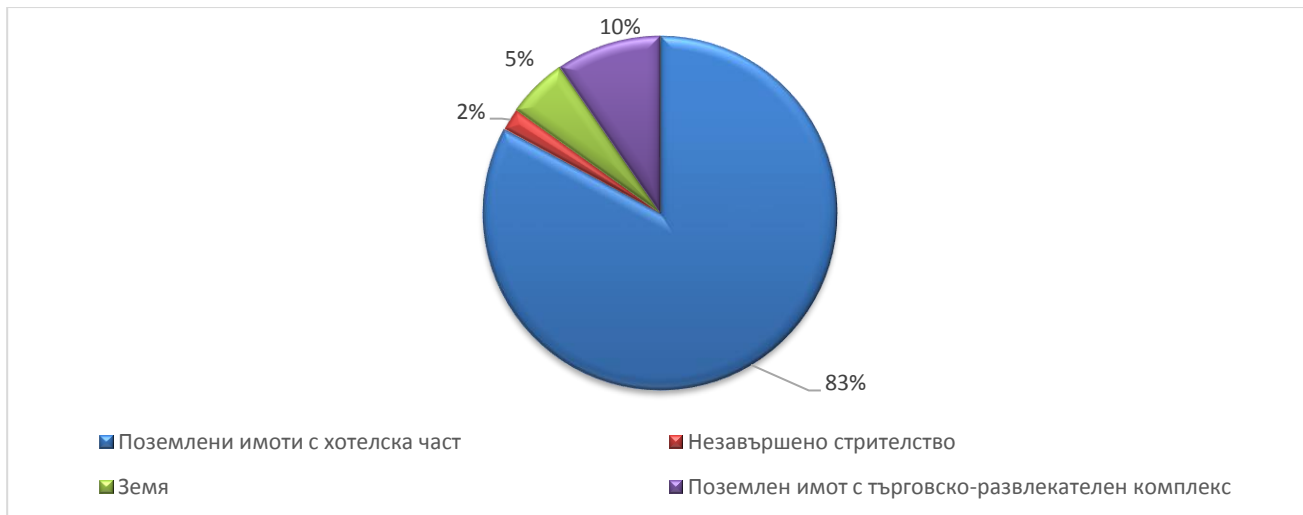
Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

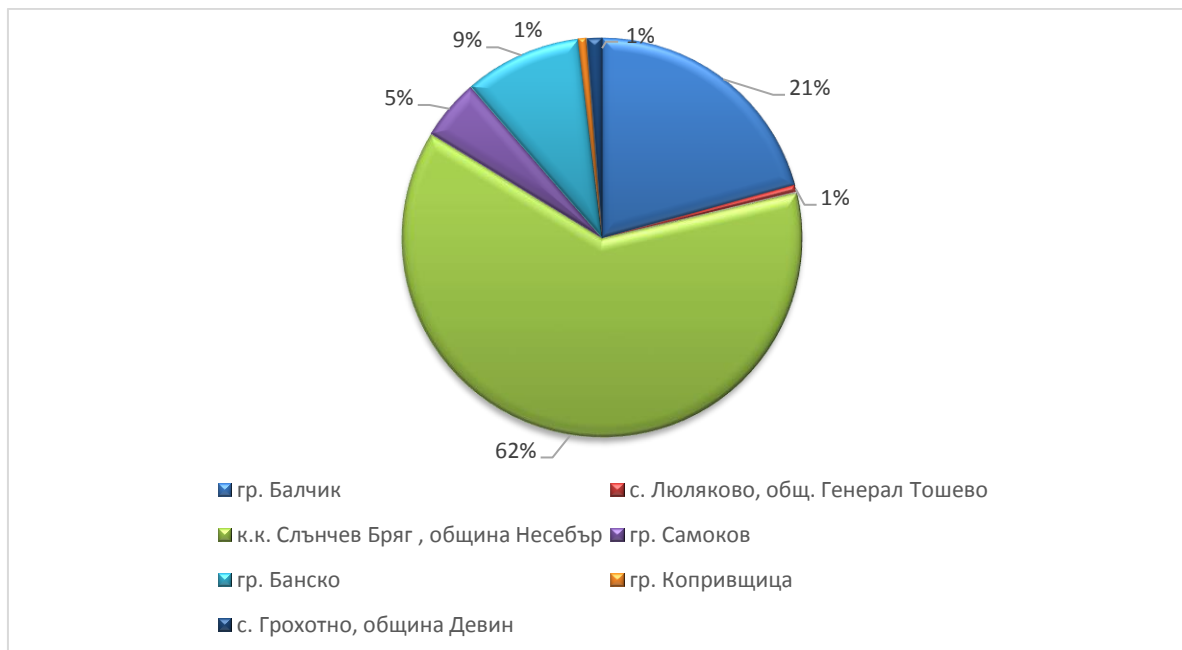
### 30. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:

#### 30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти.

Структурата на инвестиционния портфейл (по пазарна стойност към 31.12.2018 г.) на недвижимите имоти по видове е представена в следната графика:



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



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава четиризвездният хотел „Cook’s Club Sunny Beach“, намиращ се в южната част на най-големия морски курорт в България – Слънчев бряг. Към сградите има изградени и необходимите комуникационни и инфраструктурни съоръжения.

К.к. Слънчев бряг е разположен непосредствено до град Несебър, на 30 километра северно от Бургас.

Живописният град-музей Несебър е само на пешеходно разстояние от хотела. Местността изобилства от природни и културни забележителности. Природата е чиста, климатът е мек и морски.

К.к. Слънчев бряг е предпочитана лятна курортна дестинация, затова през лятото има многобройни възможности за отдих и забавления, а през зимата районът е тих и спокоен. Курортът е бързоразвиващ се и започва да предлага не само хотелско

настаняване за летния сезон, но и комплекси от затворен тип за целогодишно обитаване. Добрата инфраструктура – пътна и битова, е предпоставка да се развива още в тази посока.

Дружеството притежава недвижим имот, с предходно наименование хотел „Холидей бийч“, разположен в град Балчик, в съседство с прекрасната Ботаническата градина с редки, впечатляващи и екзотични растения и Двореца на румънската кралица Мария. Мястото е пълно с древни легенди, романтика и приключения, пораждащо непреодолимото желание да станеш част от този фантастичен град.

Град Балчик се намира само на 45 км от международно летище Варна и на 10 минути път с кола до красивия морски курорт Албена, където всеки може да намери място за отдих и развлечения. В Балчик има красиви места за яхти, които хармонично се съчетават с пътническия кей и плажа. В радиус от няколко километра има 3 места за голф, както и резерватът Тузлата, известен като център за калолечение и балнеология.

Местността „Куроджийско“ се намира в подножието на Рила планина, между гр. Самоков и к.к. Боровец (Нисък Боровец). Боровец е най-старият планински курорт в България – датира от 1896 г., и е най-близкия такъв до столицата. Разположен е на 1350 м надморска височина на северните склонове на Рила, на 70 км от София. Най-близкият град е Самоков, на 10 км. разстояние. Курортът на два пъти е домакин на състезания за Световната купа по ски-алпийски дисциплини и предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане и екстремно каране.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е собственик на „Мол Банско“, намиращ се до начална станция на кабинковия лифт. Търговско-развлекателният комплекс е предпочитана дестинация както за туристи, така и са местните граждани. Банско е китен планински град, разположен в подножието на Пирин планина, откъдето започва Националният парк "Пирин", на височина 925 м. В последните години Банско заема водещо място сред зимните ски курорти в България, като все по-често става обект на посещения и от чуждестранни туристи. Курортът има ски-писти за всички категории посетители - от начинаещи до майстори. Обслужва ги добра мрежа от ски-лифтове и влекове. Пистите са обезопасени и отлично поддържани.

Село Грохотно се намира в Западните Родопи, Южна България по поречието на река Въча, на 800 м надморска височина и отстои на 11 км югозападно от град Девин, на 48 км северозападно от град Смолян, на 29 км североизточно от град Доспат, на 33 км северозападно от к.к. „Пампорово“ и на 210 км югоизточно от столицата София.

Дружеството притежава имот заедно с построена в него сграда със смесено предназначение в гр. Копривщица. Копривщица е обявен за архитектурно-исторически резерват и е включен в Списъка на 100-те национални туристически обекта. Застрояването в района е ниско. Сградният фонд е представен предимно от едно- и двуетажни еднофамилни жилищни сгради с вътрешни дворове на възраст 10 – 50 години, за които е характерна типичната копривщенска подредба, както и множество семейни хотели, къщи за гости и къщи-музей. Тук функционират кметство, СУ „Любен Каравелов“, д.г. “Евлампия Векилова“, читалище „Хаджи Ненчо Д. Палавеев“. Градът е отлично място за спокойна и пълноценна почивка.

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

#### Хотел „Cook’s Club Sunny Beach“

Хотелът е построен през 2004 г, като през 2018 г. и 2019 г. претърпява пълна реновация. Екстериорните и интериорните решения съответстват на изискванията на бранда на туроператора Thomas Cook.

“Cook`s Club Sunny Beach” е красив и модерен хотел намиращ се в популярната туристическа дестинация к.к. Слънчев Бряг. Той е разположен в южната част на курортния комплекс на 400 м от прекрасния плаж и в непосредствена близост до древния град Несебър. Дружеството има сключен договор за управление на хотела от световно известния туристически оператор Thomas Cook Group Plc. като част от „Cook`s Club – new generation hotels“, иновативен бранд насочен към новото поколение туристи, които желаят забавни и оживени почивки в хотели с модерен дизайн, качествен сервиз и перфектна храна. Състои се от хотелска част, ресторант, рецепция, бар и два басейна с площ по 300 кв.м. Хотелът разполага с 440 стаи, основната част от

които са дадени за управление и предлагани от Thomas Cook Group Plc. по силата на договор за франчайз между туроператора и дружеството.

Поземлен имот в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско

Мол Банско е на много добро местоположение – намира се в новата част на град Банско, в непосредствена близост до кабинковия лифт и луксозните хотели „Кемпински – Гранд Арена“ и „Гинес“ и на пешеходно разстояние от централната градска част. Банско е любима туристическа дестинация за гости от България и чужбина, разположен в подножието на Пирин планина, на 927 м надморска височина и отстои на 56 км от Благоевград, на 145 км от Пловдив и на 150 км от столицата София. Застрояването в района е предимно от хотелски комплекси и еднофамилни жилищни сгради.

Сградата е построена като многофункционална сграда - търговски комплекс с магазини, заведения за обществено обслужване и центрове за развлечения, два открити паркинга и автомивка.

Търговският комплекс се състои от следните нива, помещения и зони:

- Сутеренен етаж на кота (-10.50м.) с разположен паркинг за 29 коли, технически помещения за ов и ел. инсталации, воден резервоар за противопожарни нужди и помпено помещение за него, автомобилен асансьор;
- Сутеренен етаж на кота (-7.40м.), на която са разположени еднопространствена търговска площ, котелно, машинно, помещение за главно ел. табло и комуникативни площи;
- Етаж на кота (- 3.50м.), ниво състоящо се от магазини, вертикална комуникация – стълбища, санитарни помещения, преддверие и коридор;
- Етаж на кота (0.00м.), първи етаж, на който са разположени търговски площи и санитарни помещения;
- Етаж на кота (+3.50м.), втори етаж, състоящ се от търговски площи, еднопространствена зона - детски кът, коридор, вертикална комуникация и санитарни помещения;
- Етаж на кота (+7.00м.), трети етаж с развлекателна функция и вертикална комуникация, на който е разположен първо ниво от ресторант, бар-бюфет и санитарни помещения;
- Етаж на кота (+10.50м.) е разположено второ ниво от ресторанта, технически помещения и администрация, като нивото осигурява достъп до покрива.

Хотел – гр. Балчик (предишно наименование – хотел „Холидей Биич“)

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ притежава в своя портфейл от имоти, недвижим имот в гр. Балчик с площ общо 2 103 кв.м, находящ се на ул. Приморска № 24. Дружество предвижда реализирането на проект за хотел с разгъната застроена площ 12 500 кв. м. Проектът предвижда изграждането хотел категория четири звезди с общо 190 двойни стаи, ресторант за 150 човека, сладкарница с капацитет 40 човека, фитнес зала, открит басейн на покрива на сградата и покрит паркинг на полуприземен етаж за 30 автомобила.

Инвестиционен проект „Комплекс Куроджийско“

Местността „Куроджийско“ се намира в подножието на Рила планина, между гр. Самоков и к.к. Боровец (Нисък Боровец).

Боровец е най-старият планински курорт в България – датира от 1896 г., и е най-близкия такъв до столицата. Разположен е на 1350 м надморска височина на северните склонове на Рила, на 70 км от София. Най-близкият град е Самоков, на 10 км. разстояние. Курортът на два пъти е домакин на състезания за Световната купа по ски-алпийски дисциплини и предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане и екстремно каране.

Атрактивните предимства на притежавания недвижим имот предопределят проектното му развитие за изграждане на комплекс от еднофамилни къщи от затворен

тип, предлагащ всички удобства и комфорт на съвременната сграда, съчетани със запазване на естествената природна среда.

Имотът е с площ от 20 284 кв. м. и е разположен в местността „Куроджийско“ в крайградския район на град Самоков. Местоположението му е в близост до горски масив – екологично чиста околна среда. Районът е развита планинска туристическа дестинация с природни дадености, включващи разнообразен ландшафт, лечебно-рекреативен климат и добре развита комуникационна инфраструктура.

Имотът е отреден за курортно строителство – търговски обекти, ресторант, хотел и обслужващ паркинг, жилищни ваканционни апартаменти. Параметрите съгласно инвестиционния план позволяват достигане на около 15 000 кв. м. търговска и жилищна площ като се запазва голяма част от терена за озеленяване и алеи.

Инвестиционен проект „Люляково“

Благодарение на благоприятния си равнинен релеф и географско местоположение в златните полета на Добруджанското плато на притежаваните имоти в с. Люляково, община Генерал Тошево, обл. Добрич Дружеството е извършило първоначални проучвателни мероприятия, свързани с възможността да бъде осъществена инвестиционна стратегия за изграждане на фотоволтаичен парк с прогнозирана обща инсталирана мощност до 1.5 MWp. Общата площ, върху която може да се изградят съоръженията е 36 декара, включваща шест граничещи един с друг урегулирани поземлени имота. Предвид факта, че предмета на дейност на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е строго профилиран, Емитента не възнамерява да развива проекта, съответно постъпленията от емисията, цел на настоящият Проспект, няма да бъдат използвани за изграждането му. При добри пазарни условия Дружеството би обмислило възможността да продаде поземления имот на професионален инвеститор в производството на електрическа електроенергия, който проявява интерес да реализира инвестиционната стратегия за фотоволтаичен парк.

Поземлен имот в с. Грохотно

Поземлен имот в с. Грохотно, община Девин, заедно с построени в него търговско-туристическа и жилищна сграда е придобит през 2017 г. Представява туристическа сграда и мини хотел с разгърната застроена площ съответно 343,46 кв. м. и 831,39 кв. м. с площ на парцела 360 кв. м.

Районът на селото е с изградени елементи на инженерната инфраструктура /вода, канал и ел. захранване/. Транспортната достъпност е добра – има редовен автобусен транспорт до град Девин, като има директен дотъп от главната асфалтирана улица на селото.

Имот в гр. Копривщица, заедно с построена в него сграда със смесено предназначение

Намира в югоизточната част на града и попада в промишлената зона. Копривщица е град в централната част на Западна България и е единственото населено място и административен център на община Копривщица. Отстои на 80 км северозападно от гр. Пловдив, на 24 югоизточно от гр. Пирдоп и на 110 км югоизточно от столицата София.

**30.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

През 2016 г. са извършени ремонти и подобрения на хотел „Арония“ във връзка с категоризацията на хотела и подобряване на предлаганите условия.

През 2018 г. и 2019 г. са извършени строително-монтажни работи за модернизацията на хотел „Cook’s Club Sunny Beach“ във връзка с изпълнение изискванията на подписания договор за франчайз с глобалния лидер сред туроператорите Thomas Cook.

Не са извършени други строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

**30.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизирани недвижими имоти**

Видно от представената по-долу таблица през 2018 г. инвестиционните имоти отдавани под наем спрямо общите постъпления са приблизително 60 %, през 2017 г. са 48 %, а през 2016 г. - 57 %.

	2018 г. ‘000 лв.	2017 г. ‘000 лв.	2016 г. ‘000 лв.
<b>Активи отдадени под наем</b>	40 542	35 393	24 076
<b>Активи неотдадени под наем</b>	15 328	15 703	14 655
<b>Аванси</b>	11 766	22 881	3 350
	<b>67 636</b>	<b>73 977</b>	<b>42 081</b>

Основните източници на финансиране на дейността на Дружеството през 2017 и 2018 г. са приходите от дейността, пласираните емисии акции и облигации, както и банково финансиране.

Приходите от дейността за 2018 г. могат да бъдат представени, както следва:

- ✓ Приходи от продажба на услуги – наем и експлоатация на инвестиционни имоти – 1 007 хил. лв.
- ✓ Приходи от неустойка по договор с контрагент – 113 хил. лв.
- ✓ Приходи от отписани по давност задължения – 17 хил. лв.
- ✓ Приходи от застрахователно обезщетение – 1 хил. лв.

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

Недвижимите имоти са застраховани при ЗАД „Армеец“ като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

*Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ*

Недвижим имот	Начало на застраховката	Край на застраховката	Начин на плащане	В полза на
Сграда със смесено предназначение в гр. Копривщица	01.09.2018	31.08.2019	Платена	Търговска банка
Мини хотел и търговско туристическа сграда в с. Грохотно, община Девин	01.09.2018	31.08.2019	Платена	Търговска банка
Търговско-развлекателен комплекс Мол Банско в гр. Банско, обл. Благоевград	05.04.2019	04.04.2020	Платена	Търговска банка
Хотел „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 1), находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	09.06.2018	08.06.2019	Платена	Търговска банка
Хотел „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 2), находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	13.06.2018	12.06.2019	Платена	Дружеството
Хотел „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 3), находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър	13.06.2018	12.06.2019	Платена	Дружеството
Хотелски комплекс с предишно наименование „Холидей Бийч“ в гр. Балчик, обл. Добрич	09.06.2018	08.06.2019	Платена	Търговска банка

### **30.7. Оценка на недвижими имоти**

Дружеството е определило справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 67 636 хил. лв. към 31 декември 2018 г. ( за 2017 г.: 73 977 хил. лв.; за 2016 г.: 42 081 хил. лв.) на базата на доклади на независим лицензирани оценители, в които са използвани, както пазарни данни, така и предположения и корекции свързани със специфичните особености на активите на Дружеството.

31 декември 2016 г. 31 декември 2017 г. 31 декември 2018 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>			
- земя	10 292	10 557	10 563
- сгради	27 324	39 424	44 193
- незавършено строителство	1 115	1 115	1 178
- аванси за имоти и за СМР	3 350	22 881	11 702
	<b>42 081</b>	<b>73 977</b>	<b>67 636</b>

При определяне на стойността на земята е използван Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност). Той е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Ако при оценявания обект парцела е по-голям от застроената площ на сградите, то условно земята се разделя на застроена земя и свободна за застрояване земя. При изчисляване стойността на сградите се работи със застроената земя, а свободната за застрояване земя се изчислява по сравнителния метод.

При определяне стойността на сградите се използва:

Метод на разходите (вещна стойност). Той представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, а резултатите се представят като стойност на строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.



Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$\text{Амор} = (A/T + A2/T2) * 0,5$$

където:

- А - срока на ползване в години;
- Т - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

#### Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- ✓ разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- ✓ риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- ✓ административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- ✓ производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането. За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

#### Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени.

Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

#### Тежестен метод

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

### **Актуална пазарна оценка на имотите, собственост на Дружеството**

<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>Площ в кв. м.</b>	<b>Справедлива цена в лева</b>	<b>Оценител фирма</b>	<b>Лицензиран оценител</b>
УПИ - поземлен имот и сгради (хотелски комплекс „Холидей Бийч“), гр. Балчик	2 074 кв.м. + сгради	10 487 700	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
Преустройство, реконструкция и надстрояване на апарт. хотел в УПИ I, 192 кв. и укрепване на масива при изкопни работи за фундаране и експлоатация, гр. Балчик		1 114 832	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
УПИ, с. Люляково, община Генерал Тошево	36 000 кв.м.	312 020	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
УПИ, находящ се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър, включващ хотелски комплекс „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 1)	16 747 кв. м РЗП + 14 591 кв. м. земя	23 295 700	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
Сграда, находяща се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър, представляваща хотелски комплекс „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 2)	12 250 кв.м. РЗП	5 936 946	“Явлена Импакт” ООД	Моника Козарова и Димо Димов
Сграда, находяща се в к.к. „Слънчев бряг“, общ. Несебър, представляваща хотелски комплекс „Cook’s Club Sunny Beach“ (тяло 3)	5 112 кв.м РЗП	4 203 200	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
УПИ в местност „Куроджийско, гр. Самоков	20 284 кв.м	2 740 140	“Велинов Консулт” ЕООД	Людмила Велинов
УПИ ведно с построените в него самостоятелни обекти, находящи се в сграда (търговско-развлекателен комплекс Мол Банско) - гр. Банско, обл. Благоевград	5 657 кв.м. РЗП + 1 441 кв. м. земя	5 299 400	„Британ” ЕООД	Красимир Братанов
УПИ ведно с построената в имота сграда със смесено предназначение в гр. Копривщица	919 кв.м. РЗП + 774 кв. м. земя	380 000	„Британ” ЕООД	Красимир Братанов
УПИ ведно с построените в имота сгради и подобрения в с. Грохотно, община Девин	1 175 кв.м. РЗП + 360 кв. м. земя	648 400	„Британ” ЕООД	Красимир Братанов

### **30.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

През първото тримесечие на 2019 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизирани активи (69 884 хил. лв.) е 8 %. Те включват:

- Търговско-развлекателен комплекс Мол – Банско, включващ поземлен имот с площ 1 441 кв. м. и изградена в него сграда с търговско-развлекателно предназначение. Отдадени са обособени обекти от сградата към различни контрагенти;

- поземлен имот с обща площ 774 кв. м., ведно с построената в него сграда, същата с хотелско предназначение, находящи се гр. Копривщица

Относителният дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда за :

- 2016 г. са в размер на 22%
- 2017 г. са в размер на 0%

- 2018 г. са в размер на 2%

### **31. Данни за банката-депозитар**

#### **31.1. Основни данни**

Банката-депозитар на Дружеството е „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД със седалище и адрес на управление град София, община Столична, район Лозенец, бул. „Никола Вапцаров“ 55, електронна страница в интернет [www.rbb.bg](http://www.rbb.bg), e-mail: [call.center@raiffeisen.bg](mailto:call.center@raiffeisen.bg), телефон: 0700 10 000 (Vivacom); 17 21 (A1 и Telenor).

„Райфайзенбанк /България/“ ЕАД е вписана в търговският регистър на СГС по ф.д. № 14195/94 партида № 18414, том 230, стр. 38, с ЕИК 831558413, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, №198 от 16.06.1994 г.

#### **31.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- води сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на дружеството, издадени или гарантирани от българската държава, както и на други ценни книжа, които дружеството има право да притежава съгласно закона и неговия устав;
- извършва плащания и операции по нареждане на клиента от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите в пари и ценни книжа до размера на съответните наличности по сметките в банката депозитар до наличността в пари и/или ценни книжа;
- обслужва плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на дружеството във връзка с инвестирането на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащания на лихви, главници и др.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните изразено в писмен вид;
- при прекратяване на съществуването на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ;
- с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката.

За дейността по договора „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ заплаща на „Райфайзенбанк /България/“ ЕАД за дейността и свързана с извършване на плащания от името и за сметка на дружеството, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисионни съгласно стандартната тарифа на банката за такси и комисионни.

### **32. Данни за обслужващото дружество**

#### **32.1. Основни данни**

„Супер Боровец пропърти инвестмънт“ ЕАД, вписано в Търговския регистър на варненския окръжен съд с Решение №6830 от 18.10.2005 г. по ф.д. №3707/2005 г. със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“ 24, ет. 2, ЕИК 103968430, представлявано от Веселина Стоянова Димитрова.

#### **32.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

Обслужващото дружество, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите

вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ.

**32.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ възлага на обслужващото дружество следните дейности:

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Обслужващото дружество изготвя общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционна стратегия на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, както и на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба и пазарните условия.

Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за покупка от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба на имотите притежавани от дружеството.

Обслужващото дружество изготвя финансов и правен анализ на имоти, предложени за придобиване от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и организира на фактическото придобиване или продажба на недвижимите имоти.

Обслужващото дружество извършва проучвания на състоянието на недвижимите имоти, които „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на този вид имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под аренда или лизинг, или продажбата им при определени условия.

Обслужващото дружество изготвя предложения за инвестиране на свободните средства на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Обслужващото дружество поема представянето и защитата на интересите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ пред представителите на Министерството на финансите, КФН, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса.

Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, извършване на строежи и подобрения в тях

Обслужващото дружество контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на

изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

Договорът с обслужващото дружество се сключва за срок от десет години и в случай, че 90 дни преди изтичане на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още десет години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

### **33. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти**

#### **33.1. Имена на оценителите за предходните 3 години**

Оценители на недвижими имоти на Дружеството са:

- „Велинов Консулт“ ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, бул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 901700016, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.velinovconsult.bg](http://www.velinovconsult.bg);
- „Явлена Импакт“ ООД, с ЕИК 130983568, адрес София 1000, ул. „Граф Игнатиев“ № 9, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902400011 от 27.04.2015 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Явлена Импакт“ ООД ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията <http://yavlenaimpact.com>
- „Британ“ ЕООД, с ЕИК 114620934, адрес Плевен 5800, ж.к. Дружба, бл. 333, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 900400134 от 28.07.2011 г. издаден от Камарата на независимите оценители в България. Оценители към „Британ“ ЕООД:
  - Красимир Иванов Братанов - Правоспособности: Машини и съоръжения, Сертификати №, дата: 300100088 (14.12.2009 г.)
  - Веселин Йосифов Йоргов - Правоспособности: Недвижими имоти Сертификати №, дата: 100100191 (14.12.2009 г.)
  - Татяна Илиева Антонова - Правоспособности: Земеделски земи и трайни насаждения, Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти Сертификати №, дата: 810100059 (09.12.2010 г.), 500100166 (14.12.2009 г.), 100100442 (14.12.2009 г.)

#### **33.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите**

Оценителите на недвижимите имоти, посочени в т. 33.1, притежават необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки, като се се утвърдили като предпочитани партньор от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД, „Явлена Импакт“ ООД, „Британ“ ЕООД изготвят оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

**34. Допълнителна информация за разходите на дружеството****34.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството**

Максималният размер на всички разходи за управление и обслужване на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, в това число разходите за възнаграждение на членовете на СД на Дружеството, на обслужващи 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 милиона лева.

**34.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество**

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, едноличен собственик на капитала на „Супер Боровец Пропърти Инвестмънт“ ЕАД от 13.08.2018 г. е взето решение възнагражденията на членовете на Съвета на директорите да е в размер на 150 лева месечно брутно възнаграждение на всеки от членовете.

Възнаграждението за обслужващото дружество за 2018 г. е 9 хил. лв.

**35. Съществена информация****35.1. Декларация за оборотния капитал**

Представяващите Емитента лица декларират, че оборотният капитал е достатъчен за настоящите му нужди. Средствата от настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех ще бъдат използвани за развиване на дейността на Дружеството.

**35.2. Капитализация и задължия**

Представените в следващата таблица финансови показатели за капитализация и задължия на Дружеството се основават на данните от Годишните одитирани финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г., както и междинните консолидирани финансови отчети изготвени към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

*Капиталова структура и задължения на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода 2016 г. – 2019 г.*

№	Показатели в хил. лв.	към 31 март****		към 31 декември		
		2019 г.	2018 г.	2018 г.***	2017 г.**	2016 г.*
		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		
	<b>Собствен капитал</b>					
	Акционерен капитал	16 180	16 180	16 180	16 180	10 580
	Премиен резерв	4 901	4 901	4 901	4 901	443
	Преоценъчен резерв	872	872	872	872	872
	Неразпределена печалба	5 553	4 219	5 122	4 594	5 862
<b>1</b>	<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 506</b>	<b>26 172</b>	<b>27 075</b>	<b>26 547</b>	<b>17 757</b>
<b>2</b>	<b>Обща сума на актива (пасиви и собствен капитал)</b>	<b>76 138</b>	<b>76 366</b>	<b>75 877</b>	<b>77 787</b>	<b>42 287</b>
	<b>Пасиви</b>					
	<b>Нетекущи пасиви</b>					-
	Дългосрочни заеми	40 580	43 985	40 580	43 985	-
	Дългосрочни търговски и други задължения	1 369	679	782	679	22 364

3	Нетекущи пасиви	41 949	44 664	41 362	44 664	22 364
	<b>Текущи пасиви</b>					
	Краткосрочни заеми	3 574	2 650	3 891	3 030	2 123
	Търговски и други задължения	3 079	2 869	3 529	3 534	42
	Краткосрочни задължения към персонал	29	-	18	-	-
	Краткосрочни задължения към свързани лица	1	-	1	1	1
	Задължения за данъци върху дохода	-	11	1	11	-
4	Текущи пасиви	6 683	5 530	7 440	6 576	2 166
	<b>Общо пасиви</b>	<b>48 632</b>	<b>50 194</b>	<b>48 802</b>	<b>51 240</b>	<b>24 530</b>
5	<b>Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)</b>	<b>0.361</b>	<b>0.343</b>	<b>0.357</b>	<b>0.341</b>	<b>0.420</b>
6	<b>Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)</b>	<b>0.639</b>	<b>0.657</b>	<b>0.643</b>	<b>0.659</b>	<b>0.580</b>
7	<b>Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))</b>	<b>0.566</b>	<b>0.521</b>	<b>0.555</b>	<b>0.518</b>	<b>0.724</b>
8	<b>Коефициент на задължениост ((3+4)/1)</b>	<b>1.768</b>	<b>1.918</b>	<b>1.802</b>	<b>1.930</b>	<b>1.381</b>

Източник:

\* Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2016 г.,

\*\* Годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2017 г.

\*\*\* Годишен консолидиран одитиран финансов отчет за 2018 г.

\*\*\*\* Междинни консолидирани финансови отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Общия капитал на Емитента на консолидирана база (собствен и привлечен) към 31.03.2019 г. възлиза на 76 138 хил. лв. Сумата на пасивите (задълженията) е 48 632 хил. лв., от тях нетекущите пасиви са в размер на 41 949 хил. лв. Общия размер на обезпечените с различни активи задължения на Дружеството е 49 096 хил. лв. Общия размер на гарантираните задължения на Емитента е 49 096 хил. лв. Останалите задължения на стойност спрямо общия размер са на стойност 1 847 хил. лв. са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължениост).

### 35.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличението на капитала ИП „Реал Финанс“ АД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер.

Членът на СД на ИП „Реал Финанс“ АД Веселин Райчев Морев е и член на НС на „Тексим Банк“ АД. „Реал Финанс“ АД и „Тексим Банк“ АД са акционери в Дружеството с миноритарно участие, като размера на участие на двете дружества взети заедно към 31.12.2018 г. не надхвърля 5% от капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

На Емитента не са известни потенциални и/или настъпили конфликти между задълженията на горепосочените лица към Дружеството и техни други задължения. Никой от посочените в този документ експерти или консултанти, с изключение на горепосочения, не притежава пряко или непряко акции на Емитента, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

#### 35.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти.

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за увеличаване на портфейла от качествени доходоносни активи с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

Инвестиционните планове на Дружеството, обусловени от динамичната пазарна среда, включват изпълнението на сключения договор за франчайз на хотел „Cook`s Club Sunny Beach” между Дружеството и Thomas Cook Group Plc. и на проекта за изграждането на хотел от категория четири звезди в град Балчик.

Бъдеща цел за нарастване на експозицията в сегмента на ваканционните имоти на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е приключване на придобиването на собственост, съгласно предварителен договор, върху апартаментен комплекс в к.к. Пампорово, включващ 86 апартамента и закупуване на недвижим имот за реализирането на апартаментен комплекс от затворен тип с приблизителна разгъната застроена площ 12 000 кв. м.

*Приоритетно процентно разпределение за планирано бъдещото целево използване на набраните средства от увеличението на капитала на Дружеството на посочените по-горе инвестиционни проекти:*

№	Инвестиционен проект	При пълно записване на акциите от увеличението на капитала	При минимално записване на акциите от увеличението на капитала
		%	%
1	Хотел „Cook`s Club Sunny Beach”	до 30%	до 50%
2	Хотел от категория четири звезди в град Балчик	до 25%	до 50%
3	Апартаментен комплекс в к.к. Пампорово	до 25%	0
4	Недвижим имот за реализирането на апартаментен комплекс с площ 12 000 кв. м.	до 25%	0

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 15 964 375 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП. Средствата ще бъдат ползвани единствено по предмета на дейност на дружеството. Възможно е с част от набраните средства да се погаси част от дълга на дружеството.

В случай, че не бъде записан пълния размер на емисията, бъдещата дейност на Дружеството ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществят чрез продажби на инвестиционни имоти и привлечени средства. В този случай е възможно реализирането на бъдещите инвестиции в по-дълъг времеви период.



### **36. Информация за ценните книжа**

#### **36.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)**

Предмет на публично предлагане са 7 200 000 (седем милиона и двеста хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър. ISIN кодът на акциите, включително и новите, на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е BG1100041067. Акции на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на основен на БФБ (BSE) под код 6SB и е компонент от секторен индекс BGREIT, отразяващ измененията в цените на дружествата, инвестиращи в недвижими имоти. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

#### **36.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа**

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството и последващата търговия с тях на регулиран пазар, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Търговски закон;
- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- ✓ Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- ✓ Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 за Централния депозитар;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

**36.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са поименни и безналични. Съгласно чл. 13, ал. 2 от Устава, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

**36.4. Валута на емисията на ценните книжа**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1.00 (един) лев, а емисионната им стойност е 2.22 (два лева и двадесет и две стотинки) лева.

**36.5. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права**

Всяка обикновена акция на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)

✓ Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

✓ Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния, съответно 6-месечният финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

✓ Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. По искане на управляващите и представляващи Дружеството, Централният депозитар предоставя списъци на акционерите по предходното изречение. Съгласно чл. 64, ал. 1 от Устава на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, Дружеството има право да изплаща междинен дивидент на база 6-месечен финансов отчет при спазване изискванията на чл. 115в от ЗППЦК и чл. 247а от ТЗ. Правото за разпределяне на дивидент на база 6-месечен финансов отчет се погасява при заличаването на Дружеството от регистъра на публичните дружества по чл. 30 от ЗКФН. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар.

✓ ЦД предоставя списък на акционерите към датата на изречение първо от предходния абзац. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

✓ Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок до 60 дни от провеждане на Общото събрание, на което е взето решение за разпределение на дивидент.

✓ Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

✓ Дивидентите се изплащат при спазване на разпоредбите на чл. 247а от Търговския закон

#### Право на глас

✓ Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

✓ Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди датата на Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

✓ При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

✓ При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### Право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас

✓ Акционерите на дружеството имат право на предпочитателно придобиване на нови акции при увеличаване на капитала със същия клас акции.

✓ Уставът на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

✓ Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### Право на ликвидационен дял

✓ Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на 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 само до размера на това имущество.

✓ Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

#### Права на миноритарните акционери

✓ Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

✓ да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;

✓ при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;

✓ да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

✓ да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

✓ да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

✓ Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

#### Условия за обратно изкупуване

✓ Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### Условия за конвертиране

✓ Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

#### Допълнителни права

✓ право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;

✓ право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;

✓ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

✓ право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

### **36.6. Посочване на решенията, разрешените и одобрените, по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се издават на основание решение на СД от 02.04.2019 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 16 179 999 /шестнадесет милиона сто седемдесет и девет хиляди и деветстотин деветдесет и девет/ лева , разпределен в 16 179 999 /шестнадесет милиона сто седемдесет и девет хиляди и деветстотин деветдесет и девет/ броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1.00 /един/ лев всяка на 23 379 999 /двадесет и три милиона триста седемдесет и девет хиляди и деветстотин деветдесет и девет/ лева, чрез издаване на нови 7 200 000 /седем милиона и двеста хиляди/ броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1.00 /един/ лев всяка и емисионна стойност 2.22 /два лева и двадесет и две стотинки/ лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният брой е не по-малък от 2 400 000 /два милиона и четиристотин хиляди/ броя акции от новата емисия.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на емисия акции, издадена от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, е приет с решение на СД от 08.07.2019 г. Проспектът за първично публично предлагане на акции е потвърден от КФН с Решение № 892-Е от 23 юли 2019 г.

### **36.7. Очаквана дата на емисията на ценните книжа в случая на нови емисии**

Съгласно разпоредбите на чл. 92а, ал. 3, във връзка с чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, очакваната дата за начало на публичното предлагане е на или около 29.07.2019 г.. Увеличението на капитала на Дружеството с настоящата емисия акции има сила от вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, като се очаква това да стане около 24.09.2019 г. Издаването на акциите става чрез регистрирането на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да се случи около 30.09.2019 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че процедурите при съответните институции ще протекат приблизително в най-кратките нормативно установени срокове. Точните дати може да са повече или по-малко дни преди или след посочените.

### **36.8. Ред за прехвърляне на ценните книжа**

Издадените от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, предвидени в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилника на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП. Освен това, сделки могат да се сключват и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат поръчки за покупка или продажба до съответния ИП, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка ИП извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и приключване на сетълмента на ценни книжа и пари, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвеститорите (физически и юридически лица) имат право да сключват сделки относно покупко-продажби на акции и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в ЦД, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран ИП, който обявява сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез ИП, извършващ дейност като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство.

Съгласно чл. 20 от Регламент (ЕС) № 600/2014 г. инвестиционните посредници, които сключват за собствена сметка или от името на клиенти сделки с акции, депозитарни разписки, борсово търгувани фондове, сертификати и други подобни финансови инструменти, търгувани на място на търговия, оповестяват обема и цената на тези сделки и часа на сключването им. Тази информация се оповестява чрез одобрен механизъм за публикуване. Информацията, която се оповестява в съответствие с параграф 1 от член 20, и сроковете, в които тя се публикува, съответстват на изискванията, приети съгласно член 6, включително регулаторните технически стандарти, приети в съответствие с член 7, параграф 2, буква а) от Регламент (ЕС) № 600/2014 г.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповест, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Забраната по отношение на продажбата на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

✓ приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

✓ залоget е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗПФИ и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицето за контакт, посочено в края на настоящия Проспект, както и от всеки инвестиционен посредник

### **36.9. Индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа**

Към датата на настоящия Проспект към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане или вливане.

Притежаваните от акционерите акции могат да бъдат обект на принудително изкупуване в случаите, посочени в чл. 157а от ЗППЦК, който дава възможност на акционер, придобил над 95 % от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

### **36.10. Индикация за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не са били отправяни предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.

### **36.11. Данъчно облагане**

#### Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

**Местни юридически лица** съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/ или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

**Чуждестранни лица (физически и юридически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

**Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

#### Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

#### Капиталови печалби

##### **Местни юридически лица**

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 44, са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала..

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

**Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 196 са сделките с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, и извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала..

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

**Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:

1. с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

**Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава-членка на ЕС или ЕИП.



Когато лицето е местно на държава извън ЕС и ЕИП, се удържа данък при източника в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

*Данъчен кредит, данъчни облекчения*

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

*Данъци и други плащания при прехвърляне*

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

*Валутно законодателство*

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на

деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци. При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

### **37. Условия на предлагането**

#### **37.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

##### **37.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страниците на дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник. В случай, че публикациите на съобщението в с публикацията му на на интернет страницата на информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и интернет страниците на дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник са в различни дни, за начало на подписката се приема най-късната дата.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т. 3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.44499385 нови акции по емисионна стойност. Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 2.24722208 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 2.22 /два лева и двадесет и две стотинки/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.44499385. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организиран

от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба на сегмента за търговия с права на БФБ АД.

Упълномощен инвестиционен посредник:

**„Реал Финанс“ АД**

Офис: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24

Телефон: + 359 52 603 828

Електронна поща: [real-finance@real-finance.net](mailto:real-finance@real-finance.net)

Лице за контакт: Веселин Мороз

Работно време: всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

### **37.1.2. Обща брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД.

Предмет на публичното предлагане са 7 200 000 (седем милиона и двеста хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 7 200 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 2.22 (два лева и двадесет и две стотинки) лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набирание капитал. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 2.22 (два лева и двадесет и две стотинки) лева на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в ЦД, издадените обикновени акции от капитала на Емитента ще се предлагат за търговия на БФБ.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ([www.sbpf.biz](http://www.sbpf.biz)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### **37.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване**

Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 9 (девет) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК на интернет страницата на информационна агенция Infostock (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ (www.sbpf.biz) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 08.08.2019 г.

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

Краен срок на продажбата на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата – 08.08.2019 г.). Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата – (21.08.2019 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

Лица могат да предлагат за продажба права, които са закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП, обслужващ увеличението на капитала предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции, посочен по-долу.

Край на подписката

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата – 17.09.2019 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

*Очакван график на предлагането*

<b>Процедура по увеличение на капитала</b>	<b>СБПФ АДСИЦ</b>
Вземане на решение от компетентния орган за увеличение на капитала	02 април 2019
Потвърждаване на Проспекта от КФН	22 юли 2019
Оповестяване на съобщението за увеличение на капитала с публикацията му на интернет страницата на информационна агенция Infostock (www.infostock.bg), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ (www.sbpf.biz) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance)	29 юли 2019
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	08 август 2019
Последен ден за търговия с Права на БФБ	21 август 2019
Последен ден за прехвърляне на Правата на БФБ	23 август 2019
Последен ден на записването на Нови Акции от притежателите на Права, включително от лицата, закупили Права на БФБ	23 август 2019
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените Права	30 август 2019
Начало на записването на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	03 септември 2019
Последен ден на записване на Нови Акции от лицата, закупили Права на служебния аукцион	17 септември 2019
Край на подписката. Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	17 септември 2019
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на капитала в Търговския регистър	24 септември 2019
Регистриране на емисията Нови Акции в “Централен Депозитар” АД	30 септември 2019
Вписване на емисията Нови Акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН	03 октомври 2019
Начало на търговията с емисията Нови Акции на “Българска фондова борса” АД	10 октомври 2019

Определянето на тези дати се основава на допускането, че:

- ✓ сроковете по графика се спазват без забава;
- ✓ процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до:

- ✓ ИП „Реал Финанс“ АД, обслужващ увеличението на капитала, на адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24 или

✓ ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП, обслужващ увеличението на капитала или при други ИП, членове на ЦД. В случай, че притежател на права, които се водят по подсметка при ИП, различен от ИП, обслужващ увеличението на капитала, подаде заявка за записване на акции до последния, следва да бъде извършено прехвърляне на правата по клиентска сметка при обслужващия увеличението на капитала ИП („Реал Финанс“ АД).

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 и следва да има следното минимално съдържание:

- А) Физически лица
  - ✓ имена и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно три имена, ЕГН, местожителство и адрес;
  - ✓ емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;
  - ✓ дата, час и място на подаване на заявката;
  - ✓ обща стойност на поръчката;
  - ✓ подпис на лицето, което подава заявката.
- Б) Юридически лица
  - ✓ наименование на фирма и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно наименование на фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;
  - ✓ данните по буква А) по-горе.
- В) Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични на описаните по-горе по букви А) и Б) идентификационни данни.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранно юридическо лице;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 от ЗППЦК, Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове (ИП).

ИП, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

При подаване на заявка до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, съответният ИП уведомява ИП, обслужващ увеличението на капитала. Уведомления се подават до „Реал Финанс“ АД, всеки работен ден в срока на подписката от 9.00 ч. до 17.00 ч.

Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация всеки работен ден от срока на подписката.

ИП регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **37.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

#### **37.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 2 400 000 броя нови акции.

#### **37.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат закупени от едно лице**

Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя предлагани акции, приет с решението на СД на Емитента от 02.04.2019 г.

#### **37.1.7. Оттегляне на заявките**

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### **37.1.8. Условия, ред и срок за заплащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, открита в „Тексим Банк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

#### **37.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на

капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрацията на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 2 400 000 броя акции, на основание чл. 192а, ал. 2 от ТЗ капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции, като се предприемат необходимите действия за уведомяване на КФН, вписване в Търговския регистър и регистрацията на емисията в КФН, ЦД и БФБ.

Увеличаването на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените при настоящото увеличение акции на Дружеството.

Съгласно решение на Емитента всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.44499385. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число.

### **37.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа**

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в която е открита специалната набирателна сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че има отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.

### **37.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)**

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при ИП, чрез който са упражнени правата. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки, за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от ЦД чрез съответния ИП по искане на акционера и съгласно Правилника на ЦД и вътрешните актове на посредника.

### **37.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3 (три) дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува на интернет страницата на платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и на интернет страниците на Емитента (<https://sbpf.biz/>) и ИП (<http://www.real-finance.net/>) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми, както и да заяви поканата за оповестяване в търговския регистър. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 (тридесет) дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно



заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН, БФБ и ЦД и публикува в посочените по-горе ежедневници и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП съобщение в 3 (три) дневен срок от влизане в сила на решението на Търговския регистър за отказ на вписването и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомяването по същия ред.

**37.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

КФН, съответно Заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно Заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от Заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на Заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по реда на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ.

КФН може да забрани публичното предлагане по реда на чл. 92з, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК ако са налице достатъчно основания да счита, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му ще бъдат нарушени.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 181 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилника БФБ, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

**37.1.14. Процедура за упражняване на правото за закупуване преди други**

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по коефициент 0.44499385. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля към по-малкото цяло число. В този случай частта от права след десетичната запетая ще се остане неупражнена и ще бъде включена в общата бройка права търгувани на служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права. При

закупуване на права на служебния аукцион, за броя права, който не е цяло число не може да бъдат записани акции и тази част ще бъде обезсилена след приключване на процедурата по увеличение.

Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

### **37.2. План за пласиране и разпределение**

#### **37.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно седем дни след публикуване на Съобщението по чл. 92а ЗППЦК за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Чуждестранните инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички акции от настоящото увеличение на капитала на Дружеството се предлагат за записване единствено на територията на Република България.

#### **37.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента).

#### **37.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на управителните, надзорните и административните органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента**

Емитентът няма информация дали основните акционери или членовете на СД възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 % от предлаганите акции.

#### **37.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение**

Емитентът и ИП „Реал Финанс“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 7 200 000 нови акции.

Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой ИП са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се извършва чрез издаване на права.

Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е крайният срок за записване на акции. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 37.1.3. от настоящия Проспект (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

#### **37.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката**

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

### **37.3. Ценообразуване**

#### **37.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача**

Емисионната стойност е определена на 2.22 (два лева и двадесет и две стотитинки) лева за акция от СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, като са взети в предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори:

- капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на дружеството, както и набиране на необходимото финансиране със сравнително малко разводняване на акционерната структура.
- съобразяване с пазара на финансови инструменти. През последните 3 години цената на акциите на пода на Българска фондова борса АД се движи в границите 1.60 лв. – 2.20 лв. за акция, като минималната и максималната цена са съответно в началото и в края на периода (вж. графиката по-долу). Целта е да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, значително по-ниски от пазарните.



Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

### 37.3.2. Процедура за оповестяване на цената

Емисионната стойност на една акция е приета на заседание на Съвета на директорите на Дружеството проведено на 02.04.2019 г., протокол за чието провеждане е предоставен на КФН. След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съвета на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, съобщението се публикува на интернет страницата на информационна агенция Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### 37.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след публикуване на Съобщението по чл. 92а ЗППЦК за увеличаване на капитала, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

### 37.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият

Към датата на настоящия Проспект няма членове на СД, които да притежават акции на Дружеството. Не са предвидени права на членовете на СД, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

#### **37.4. Пласиране и поемане**

##### **37.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №117.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен Депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

##### **37.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала**

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „Реал Финанс“ АД се задължава да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

##### **37.4.3. Поемане на емисията**

ИП „Реал Финанс“ АД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни ИП.

#### **38. Допускане до търговия и договорености за търговия**

##### **38.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия**

Емисията ценни книжа ще бъде предложена за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 16 179 999 бр. права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 37.1.3. (Очакван график на предлагането).

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, в 7-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството подава заявление издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в 7-дневен срок от вписването й Емитентът подава заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на основен пазар на БФБ (BSE). Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са или ще бъдат търгувани), където се търгуват всички акции издадени до момента. Търговията с акциите може да започне на определената от СД на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 01.11.2019 г.

**38.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия, вече са допуснати до търговия**

Регулираният пазар, на който има допуснатата емисия акции от същия клас, както предлаганите акции от увеличението на капитала на Дружеството, е на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на основен пазар на БФБ (BSE) под код 6SB. На този пазар са допуснати за търговия и 16 179 999 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

**38.3. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар**

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия Проспект и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

**38.4. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки „купува” и „продава”**

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не е ангажирало ИП, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”, както и не са предприели действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

**38.5. Стабилизация**

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

**39. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане**

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не разполага с информация дали има настоящи акционери, които ще предложат определен брой ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права, съответно няма да упражнят правата си да запишат акции.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

**40. Разходи по публичното предлагане**

В таблицата по-долу са представени основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството и са с прогнозен характер.

*Прогнозни разходи по публичното предлагане*

<b>Институция</b>	<b>Основание на разхода</b>	<b>Сума (лв.)</b>
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на ISIN код	72.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на емисия права	1 035.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на новите акции	1 035.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на Удостоверение към БФБ	24.00
„Централен депозитар“ АД	Справка за упражнени и неупражнени права	20.00
„Централен депозитар“ АД	Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00
Агенция по вписванията	Такса за вписване на увеличението на капитала в ТР	15.00

„Българска фондова борса“ АД	Такса за допускане до търговия на Сегмент за акции Standard	600.00
„Реал Финанс“ АД	Възнаграждение на упълномощения ИП	16 800.00
<b>Общо прогнозни разходи:</b>		<b>19 625.00</b>

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (19 625.00 лв.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (7 200 000 бр.), са 0.00272569 лв. на акция.

При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 15 964 375 лв.

При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат 5 308 375 лв.

#### 41. Разводняване на стойността на акциите

Няма издаване на акции на членовете на СД или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на СД нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

*Разводняване на стойността на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ при записани всички акции от увеличението на капитала*

	Преди емисията (към 31.03.2019 г.)	След увеличение с минималния брой акции	След увеличение с пълния брой акции
Обща сума на активите (хил. лв.)	78 229	83 537	94 193
Общо задължения (хил. лв.)	50 943	50 943	50 943
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	27 286	32 594	43 250
Брой акции в обръщение (бр.)	16 179 999	18 579 999	23 379 999
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.69	1.75	1.85
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>	<b>няма</b>

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Междинен финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г.

Към 31.03.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е 27 286 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 1.69 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 15 984 хил. лв. (7 200 000 нови акции по емисионна цена 2.22 лв. на акция) до 43 250 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 23 379 999 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 1.85 лв. При записване на 2 400 000, което е минималния брой акции, то нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 5 308 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 18 579 999 бр. при нетна балансова стойност в размер на 1.75 лв за акция. И в двата случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял 30.74 на сто от 0.00000618% на 0.00000428% (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 12.94 на сто от 0.00000618% на 0.00000538% (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

#### **42. Допълнителна информация по Приложение V от Регламент ЕО 809/2004**

##### **42.1. Ако в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите**

В Проспекта за първично публично предлагане на акции не са използвани изявления на експерти или консултанти.

##### **42.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

##### **42.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в Емитента, ако има такъв**

В Проспекта за първично публично предлагане не са посочвани изявления или доклади на експерти.

#### **43. Показвани документи**

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация от трите финансови години на Емитента и неговите дъщерни дружества, предхождащи публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:



**Емитент:**

Седалище:  
Адрес на управление:  
Работно време:  
Телефон:  
Електронна поща:  
Лице за контакт:

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

гр. Варна  
ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2  
09:30 – 17:00 ч.  
+ 359 887 83 66 17  
office@sbf.biz  
Деан Дечев – Изпълнителен директор

**Инвестиционен посредник:**

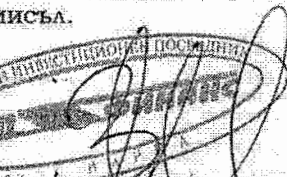
Седалище:  
Адрес на управление:  
Работно време:  
Телефон:  
Електронна поща:  
Лице за контакт:

**„Реал Финанс“ АД**

гр. Варна  
к.к. „Св. Св. Константин и Елена“  
09:00 – 17:00 ч.  
+ 359 52 603 828  
real-finance@real-finance.net  
Веселин Морев – Изпълнителен директор

**Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Проспекта:**

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

  
Веселин Моров  
Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните:

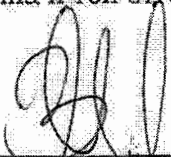
**Веселин Райчев Моров**, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,


**Ивелина Кънчева Шабан**, в качеството си на Прокуррист на ИП „Реал Финанс“ АД,

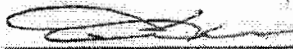
**Деан Пламенов Дечев**, в качеството си на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ,

**декларираме, че**

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и той отговаря на изискванията на закона.

  
Веселин Моров  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД

  
Ивелина Кънчева Шабан  
Прокуррист  
ИП „Реал Финанс“ АД

  
Деан Дечев  
Изпълнителен директор  
„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ

