

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД” АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

9 930 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	1.00	9 930 000.00
Номинална стойност	1.00	9 930 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0018	18 012.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	0.9982	9 911 988.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

Документът за предлаганите ценни книжа 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 както с настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, така и с Регистрационния документ, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 1144-Е от 12.12.2012 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.

10 Октомври 2012 година

Членовете на Съвета на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

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

Емитент:	„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон/Факс:	+ 359 52 603 830
Електронна поща:	office@superborovetz.com
Лице за контакт:	Христина Ташева – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс” АД
Адрес:	гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон/Факс:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Веселин Морков – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Profit.bg (www.profit.bg), както и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД (www.real-finance.net).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори” (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ рискове.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Отговорни лица.....	4
2. Рискови фактори.....	5
3. Съществена информация	7
4. Информация за ценните книжа – предмет на публичното предлагане.....	11
5. Условия на публичното предлагане.....	20
6. План за разпределение на ценните книжа.....	29
7. Цена.....	30
8. Организиране на публичното предлагане на ценните книжа.....	31
9. Приемане за търговия на регулиран пазар.....	32
10. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане.....	33
11. Разходи по публичното предлагане.....	33
12. Разводняване на стойността на акциите.....	34
13. Допълнителна информация.....	35
14. Приложения.....	37

Използвани съкращения:

КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса – София” АД
ЦД – „Централен депозитар” АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти
ЗПЗФИ – Закон за пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
Наредба № 38 - Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ЗДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане
ИП – Инвестиционен посредник
ОСА – Общо събрание на акционерите
СД – Съвет на директорите

1. Отговорни лица.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ (Дружество, Емитент) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

Съвет на директорите:

- Камелия Петрова Стоянова – Председател на Съвета на директорите;
- Христина Асенова Ташева – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Екатерина Николаева Зурлева – Независим член на Съвета на директорите.

Упълномощен инвестиционен посредник:

ИП „Реал Финанс” АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31.

Съставители на финансовите отчети

Съставител на заверения Годишен финансов отчет за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., както и на неаудитираните междинни финансови отчети за второ тримесечие на 2011 и 2012 година на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е „Холдинг Варна” АД със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31 с представляващи Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Изпълнителен директор и Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор.

Няма да има изявления на съставителите на финансовите отчети на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2009 и 2010 година, защото счетоводните данни за този период са преизчислени и публикувани в одитирания финансов отчет на Дружеството за 2011 година.

Одитори:

Годишният финансов отчет за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г. на Дружеството е одитиран от „Грант Торнтон” ООД, одиторско предприятие, член на ИДЕС под № 32 с адрес гр. София, бул. „Черни връх” № 26.

Няма да има изявления на одиторите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, заверили счетоводните отчети на Дружеството за 2009 и 2010 година, защото счетоводните данни за този период са преизчислени и публикувани в одитирания финансов отчет на Дружеството за 2011 година.

Обслужващо дружество:

„Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, ет. 2.

Банка депозитар:

„Райфайзенбанк” ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 14195/1994 г. на Софийски градски съд.

Лицата, отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа, включително за цялата информация в него:

- **Веселин Райчев Морев** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД;
- **Христина Асенова Ташева** – Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа, с полагане на подписите си декларират, че:

- при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството заедно с членовете на СД на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

2. Рискови фактори.

Инвестирането в акциите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните рискове, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта (включително Рисковите фактори представени в Регистрационния документ), преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ могат да се различават от заложените в Проспекта прогнозни резултати под влияние на някой от посочените рискови фактори. Това може да доведе до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

2.1. Рискове за акционерите.

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

2.2. Ценови риск.

След допускането до регулиран пазар на акциите от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, цената им ще се определя на базата на търсенето и предлагането на акции на БФБ. Цената на акциите може да нараства или да намалява като тези изменения могат да бъдат резки и дългосрочни. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Емитента, промени в законодателството или други съществени събития.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят и от редица независещи от Дружеството фактори – политическа обстановка в страната и региона, промени в провежданата икономическа политика от правителството, промени в законодателството и инвестиционния климат.

Ако значителен брой от акциите на Дружеството се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на БФБ след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите.

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не може да гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. Дружеството няма да осъществява обратно изкупуване на свои акции с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

2.3. Ликвиден риск.

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни – както малко по обем свободнотъргуеми акции (т. нар. „free-float”), така и липса на инвеститорски интерес към страната и към конкретното дружество. Резултатът от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите.

2.4. Инфлационен риск.

Инфлационният риск е свързан с вероятността при общо повишаване на нивото на цените в икономиката да намалее покупателната способност на местната валута – лева. Тъй като акциите са деноминирани в лева, съществува риск инфлационните процеси да доведат до намаляване на реалната доходност на инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от акциите (дивиденди и капиталови печалби).

През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са да няма сериозно нарастване през следващите години.

2.5. 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.

2.6. Риск от неизплащане 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.

2.7. 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.

2.8. Риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Към датата на изготвяне на настоящия документ 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.

3. Съществена информация.

3.1. Декларация за оборотния капитал.

Оборотният капитал на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ не е достатъчен, за да осъществява Дружеството нормална търговска дейност поради настъпилата декапитализация и недостиг на финансов ресурс. Ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на текущите пасиви, като главен фактор за постигане на достатъчен оборотен капитал ще бъде успешното провеждане на процедурата по увеличение на капитала на Дружеството.

3.2. Капитализация и задлъжнялост.

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от заверения Годишен финансов отчет за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г., както и от неаудитираните междинни финансови отчети на Дружеството за трето тримесечие на 2011 и 2012 година.

Таблица 1: Капиталова структура и задължения на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за периода 2009 – 2011 година

№	Показатели	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011
1	Собствен капитал	- 1 196	- 1 855	- 1 960
	- Основен капитал	650	650	650
	- Резерви	1 331	1 331	1 355
	- Неразпределена печалба/ натрупана загуба	- 3 177 ¹	- 3 836 ²	- 3 965
2	Обща сума на актива (пасива)	7 881	7 897	7 897
3	Нетекущи задължения	0	0	0
4	Текущи задължения	9 077	9 752	9 857
	- Задължения към свързани предприятия	4 020 ³	6 741 ⁴	8 760
	- Задължения към доставчици и клиенти	363 ⁵	392 ⁶	385
	- Задължения към персонала	0 ⁷	3 ⁸	8
	- Данъчни задължения	468 ⁹	404 ¹⁰	452
	- Други	4 226 ¹¹	2 212 ¹²	252
5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	- 0.15	- 0.23	- 0.25
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите (3+4/2)	1.15	1.23	1.25
7	Коефициент на финансова автономност (1/3+4)	- 0.13	- 0.19	- 0.20
8	Коефициент на задлъжнялост (3+4/1)	- 7.59	- 5.26	- 5.03

Източник: Одитиран финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за 2011 г., включващ и преизчислените данни за 2010 г. и 2009 г.

¹ Виж точка 5.3.1 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

² Виж точка 5.1.6 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

³ Виж точка 5.3.1, 5.3.5 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁴ Виж точка 5.1.9 и 23 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁵ Виж точка 5.3.4 и 14 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁶ Виж точка 5.1.8 и 14 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁷ Виж точка 5.3.2 и 12.2 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁸ Виж точка 5.1.7 и 12.2 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

⁹ Виж точка 5.3.6 и 15 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

¹⁰ Виж точка 5.1.10 и 15 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

¹¹ Виж точка 5.3.3, 5.3.6, 5.3.7, 13 и 16 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

¹² Виж точка 5.1.9, 5.1.10, 5.1.11, 13 и 16 на пояснителните бележки към Годишния финансов отчет за 2011 г.

Таблица 2: Капиталова структура и задължения на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към 30.09.2011 и 30.09.2012 година

№	Показатели	30.09.2011	30.09.2012
1	Собствен капитал	- 834	- 2 025
	- Основен капитал	650	650
	- Резерви	1 331	1 361
	- Неразпределена печалба/ натрупана загуба	- 2 815	- 4 036
2	Обща сума на актива (пасива)	7 774	7 908
3	Нетекущи задължения	0	0
4	Текущи задължения	8 608	9 933
	- Задължения към свързани предприятия	3 796	8 969
	- Задължения към доставчици и клиенти	662	8
	- Задължения към персонала	4	7
	- Данъчни задължения	419	11
	- Други	3 727	938
5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	- 0.11	- 0.26
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите (3+4/2)	1.11	1.26
7	Коефициент на финансова автономност (1/3+4)	- 0.10	- 0.20
8	Коефициент на задлъжнялост (3+4/1)	- 10.32	- 4.91

Източник: Междинни неаудирани финансови отчети към 30.09.2011 г. и 30.09.2012 г.

Към 30.09.2012 г. „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ няма задължения към финансови предприятия и по облигационни заеми. Дружеството има задължение към „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД, цесионер по договор за цесия с „Алфа Банка” АД, което е обезпечено с договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Емитента, в гр. Плевен, м-ст „Текийски орман” и гр. Балчик, ул. „Приморска”, хотелски комплекс „Холидей Бийч”.

Основно перо в структурата на пасивите са текущите задължения към собственици и други свързани лица, както и Други задължения.

Текущите задължения към собственици към 30.09.2012 г. в размер на 7 311 хил. лв. са формирани от:

- задължение към „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД в размер на 3 942 хил. лв., съгласно договор за цесия с „Алфа Банка” АД от 05.11.2010 г. за прехвърляне на просрочен банков кредит, ведно с всички лихви и банкови такси към него, което е обезпечено с описаните по-горе активи;

- задължение към „Контрол и Инженеринг” ЕАД в размер на 3 369 хил. лв., формирано от: договори за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на задължения по дивиденди, ведно със законната лихва в размер на 2 215 хил. лв.; договор за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на задължения по договори за управление и контрол в размер на 11 хил. лв.; договор за цесия от 16.11.2011 г. за прехвърляне на търговски задължения, ведно с начислени неустойки в размер на 912 хил. лв. и погасяване на публични задължения към Националната агенция по приходите в размер на 231 хил. лв. на 12.06.2012 г. Описаните задължения не са обезпечени и не са гарантирани.

Текущите задължения към други свързани лица към 30.09.2012 г. в размер на 1 617 хил. лв. са формирани от задължение към „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД, във връзка със задължение по договор за цесия от 14.11.2011 г.

за прехвърляне на търговски задължения, ведно с начислените лихви в размер на 161 хил. лв., както и за прехвърляне на дивидент, ведно със законната лихва в размер на 1 171 хил. лв.; задължение в размер на 283 хил. лв. ведно със законната лихва, съгласно договор за обслужване от 01.06.2006 г. в качеството си на обслужващо дружество по фактура от м. октомври 2009 г. и 2 хил. лв. задължения по платени разходи от обслужващото дружество. Описаните задължения не са обезпечени и не са гарантирани.

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 41 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 6 хил. лв. и дължими възнаграждения и осигурителни вноски в размер на 35 хил. лв. Описаните задължения са необезпечени и негарантирани.

Другите задължения към 30.09.2012 г. в размер на 938 хил. лв. са формирани от:

- задължение към „Химимпорт Инвест” АД в размер на 938 хил. лв., встъпвайки в качеството си на кредитор на Дружеството формирано от: задължение по договор за цесия от 16.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 136 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 52 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 153 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 29.03.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение, ведно със законната лихва в размер на 41 хил. лв.; погасяване на публични задължения към Националната агенция по приходите в размер на 544 хил. лв. на 30.03.2012 г.; задължение по договор за цесия от 24.04.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение в размер на 8 хил. лв.; задължение по договор за цесия от 08.05.2012 г. за прехвърляне на търговско задължение в размер на 4 хил. лв. Описаните задължения са необезпечени и негарантирани.

Всички посочени задължения са с падеж на погасяване, съобразно склячения на 18.06.2012 г. Договор за уреждане на плащания на парични задължения на основание чл. 740 от ТЗ между „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и неговите кредитори Химимпорт Инвест” АД, „Контрол и Инженеринг” ЕАД, „Супер Боровец пропърти инвестмънт” ЕАД и „Инвест Кепитъл Консулт” ЕООД. Съгласно договора с кредиторите „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се задължава в 1 (едно) годишен срок да осъществи процедура за увеличаване на капитала си с размер не по-малък от размера на всички предявени вземания. Дружеството се задължава в 1 (едно) годишен срок от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенцията по вписванията да уреди задълженията си с кредиторите.

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

3.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането.

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.

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава акции на Емитента, нито има значителен пряк или непряк

икономически интерес в Емитента, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

3.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 9 911 988.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Средствата от емисията ще бъдат използвани за покриване на натрупаните задължения на Дружеството, съгласно сключения с кредиторите договор, по силата на който е прекратено производството по несъстоятелност (до 9 896 000 лв.), финансиране на реконструкцията и преустройството на притежавания хотелски комплекс „Холидей Бийч” в гр. Балчик (остатъка от набраната сума) и укрепване на финансовата структура на Емитента.

В случай, че Емитентът не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за същите цели, но при намалени мащаби.

4. Информация за ценните книжа – предмет на публичното предлагане.

4.1. Вид и клас на ценните книжа.

Предмет на публичното предлагане са 9 930 000 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 алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 6SB. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

4.2. Законодателството, съгласно което са издадени ценните книжа.

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. 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:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Регламент (ЕО) 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите;

• 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;

- Правилник за дейността на „Българска фондова борса – София” АД;
- Правилник на „Централен депозитар” АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

4.3. Индикация за формата на ценните книжа.

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ са поименни и безналични.

Съгласно Устава на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ 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” № 10, ет. 4.

4.4. Валута на емисията ценни 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 1.00 (един) лев.

4.5. Права по акциите и ред за упражняването им.

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

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 финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, 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.

ЦД предоставя списък на акционерите към горепосочената дата. 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 3 месеца 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 дивиденди остават в Дружеството.

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

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 дял от печалбите на Емитента

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

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 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.

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.

4.6. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени.

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ се издават на основание решение на Общото събрание на

акционерите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 13.09.2012 г. за увеличаване на капитала от 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка с право на един глас и номинална стойност от по 1.00 лев, до 10 580 000 лв., чрез издаване на нови 9 930 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1.00 лев и емисионна стойност от 1.00 лев 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 993 000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 10.10.2012 г. СД е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и следващи от ЗППЦК.

Проспектът за първично публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1144-Е от 12.12.2012 г.

4.7. Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала.

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 13.12.2012 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 05.02.2013 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 11.02.2013 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.

4.8. Ред за прехвърляне и ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.

Издадените от Дружеството 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 регистрацията на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. 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 регистрацията 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 наследяване.

Съгласно чл. 38, ал. 4 от Закона за пазарите на финансови инструменти ИП, който сключва извън регулиран пазар сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар.

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 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.

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 заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
- залогът 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 началото на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

4.9. Индикация за наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или продажба на ценните книжа.

Към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа 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.

4.10. Индикация относно отправени предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента през предходната и текущата финансова година.

На 21.06.2012 г. КФН не издаде окончателна забрана за публикуване на търгово предложение от „Финанс Консултинг” АД за закупуване акциите на останалите акционери в „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ. На 23.07.2012

година изтече срока на отправеното търгово предложение без нито един акционер да го приеме.

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година не са отправяни други предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.

4.11. 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.

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.

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 положителна 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 акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ. „Права” за целите на предходното изречение 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 акции и права, извършен на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ. „Права” за целите на предходното изречение 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 на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от ЗПФИ;

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. 73 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.

Дивиденти

Доходите от дивиденти, 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 ЗДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, 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 дивиденти от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденти, 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 дивиденти, 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.

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.

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 лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите. 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.

5. Условия на публичното предлагане.

5.1. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба.

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 9 930 000 (девет милиона деветстотин и тридесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 9 930 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 993 000 (деветстотин деветдесет и три хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 1.00 (един) лев на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набирание капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 1.00 (един) лев на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличениния 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.

5.2. Издаване на права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК.

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 акция се издава едно право.

5.3. Условия на първичното публично предлагане на акциите.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от Общото събрание на акционерите, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала. На следващия работен ден ЦД открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 15.27692308 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 15.27692308 нови акции, по емисионна стойност 1.00 (един) 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 15.27692308. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля до цяло число, както следва: при първа цифра (десетици) след десетичната запетая по-малка от 5 – към по-малкото цяло число; при първа цифра (десетици) след десетичната запетая равна или по-голяма от 5 – към по-голямото цяло число. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

ИП, избран да обслужва увеличението на капитала, е „Реал Финанс” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31.

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 обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник – в. „Новинар”, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към упълномощения ИП:

„Реал Финанс” АД

Адрес: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31

Телефон/Факс: + 359 52 603 828

Електронна поща: real-finance@real-finance.net

Лице за контакт: Веселин Моров
Всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат и към всеки лицензиран ИП.

5.4. Срок на първичното публично предлагане на акциите. Първи етап на подписката.

Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник – в „Новинар” (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взема под внимание по-късната от двете дати), 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 20.12.2012 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 първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата – 04.01.2013 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 – 02.01.2013 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 способы 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 способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

5.5. Втори етап и край на подписката.

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 втори етап на подписката (и на подписката като цяло)

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата – 21.01.2013 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:

Дата на публикуване на Проспекта	13.12.2012 г.
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в „Държавен вестник” и в централен ежедневник – в. „Новинар”	13.12.2012 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	20.12.2012 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	02.01.2013 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	04.01.2013 г.
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	11.01.2013 г.
Крайна дата за записване на акции	21.01.2013 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	05.02.2013 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в ЦД	11.02.2013 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	11.03.2013 г.

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.*

Възможност 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.

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за увеличение на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 993 000 нови акции.

Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и /или придобитите от него права.

5.6. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите. Условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите

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 гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31 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 пълномощителя (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.

Оттегляне на заявките за записване на акции

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

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, 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 вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума. Копие от документа следва да бъде предаден на ИП, обслужващ увеличението на капитала – „Реал Финанс” АД, до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Предсрочно приключване на подписката

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 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 регистрация на новата емисия акции в КФН, ЦД и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 993 000 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 регистрация 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, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие.

Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на акциите

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ 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.

Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в ЦД 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.

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 в два централни ежедневника (в-к “Капитал Daily” и в-к “Новинар”) покана към лицата записали акции и обявява по местата на подписката, условията и реда за връщане на набраните суми. 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 или в брой. 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 ежедневници съобщение в 3 (три) дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомлението по същия ред.

Ред за упражняване на правото на предпочитателно закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК). Ред, който се прилага при неупражняване на това право

Във връзка с разпоредбите на чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на ОСА на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 (четиринадесет) дни след датата на решението на ОСА за увеличаване на капитала. На следващия работен ден ЦД открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 15.27692308. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля до цяло число, както следва: при първа цифра (десетици) след десетичната запетая по-малка от 5 – към по-малкото цяло число; при първа цифра (десетици) след десетичната запетая равна или по-голяма от 5 – към по-голямото цяло число. При увеличаване на капитала на публично дружество

всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат.

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. На петият работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ чрез ИП „Реал Финанс” АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърляне на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе.

Обстоятелства, при които публичното предлагане може да бъде отменено или спряно. Обстоятелства, при които отмяната може да възникне след започване на търговията

КФН, съответно заместник-председателят, 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 съдържашата 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. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията 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. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

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. 91 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.

6. План за разпределение на ценните книжа.

6.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите.

Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на ОСА за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Емитента 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.

6.2. 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, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции), членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Дружеството.

6.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на управителния и надзорния орган 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 Дружеството.

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.

6.4. 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 9 930 000 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 инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой инвестиционен посредник 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 – първия работен ден след изтичането на 15 работни дни след крайната дата за прехвърляне на правата. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 5.5. от настоящия Документ (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

6.5. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределението и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.

Всяко лице, придобило права за участие в увеличението на капитала на Дружеството, може да упражни същите като запише акции в указаното съотношение. С оглед на това, лицата, записали и заплатили акции в срока за записването им съгласно настоящия Проспект, няма да бъдат изрично уведомявани от „Реал Финанс” АД за записаните от тях акции, доколкото броят на акциите зависи от броя на упражнените от тях права и заплатените акции.

6.6. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe”.

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.

7. Цена.

7.1. Цена, на която ще се предлагат акциите. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции.

Емисионната стойност е определена на 1.00 (един) лев за акция от ОСА 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 в предвид следните фактори: капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за финансиране на натрупаните задължения на Дружеството. Подобна стъпка ще позволи на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ да възстанови нормалната си търговска дейност.

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.

7.2. Процедура за оповестяване на цената.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, СД 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 обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник – в „Новинар” най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

7.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това.

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 14 (четирнадесет) дни след датата на решението на ОСА 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).

7.4. 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 Документ 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.

8. Организиране на публичното предлагане на ценните книжа.

8.1. Банки и депозитарни институции.

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, ще бъде посочена в съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

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” № 10, ет. 4.

8.2. Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличаването на капитала.

Инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” № 31 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от ОСА 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 България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

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.

9. Приемане за търговия на регулиран пазар.

9.1. Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия.

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 650 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 5.5. Втори етап и край на подписката (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 ѝ Емитентът подава заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE). 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 11.03.2013 г.

9.2. 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 „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 6SB. На този пазар са допуснати за търговия и 650 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Ценово стабилизиране.

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

10. 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 Документ, 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 Документ, Дружеството няма информация относно наличието на споразумения за замразяване на капитала.

11. 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.

Таблица 3: Прогнозни разходи по публичното предлагане

Институция	Основание на разхода	Сума с ДДС (лв.)
Комисия за финансов надзор	Такса за издаване на потвърждение на Проспект за първично публично предлагане на емисия ценни книжа	5 000.00
„Централен депозитар” АД	Такса за издаване на ISIN код	72.00
„Централен депозитар” АД	Такса за депозиране на емисия права	753.00
„Централен депозитар” АД	Такса за депозиране на новите акции	753.00
„Централен депозитар” АД	Такса за издаване на Удостоверение към БФБ	60.00
„Централен депозитар” АД	Справка за упражнени и неупражнени права	20.00
„Централен депозитар” АД	Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00
„Държавен вестник” и един централен ежедневник	Разходи за публикуване и обнародване на съобщението за увеличението на капитала	1 000.00
Агенция по вписванията	Такса за вписване на увеличението на капитала в ТР	130.00
„Българска фондова борса – София” АД	Такса за допускане до търговия на "Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел"	600.00
„Реал Финанс” АД	Възнаграждение на упълномощения ИП	9 600.00
Общо прогнозни разходи:		18 012.00

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (18 012.00 лв.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (9 930 000 бр.), са 0.0018 лв. на акция.

12. 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 от ОСА. 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.

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по-ниска от балансовата стойност”.

Таблица 4: Разводняване на стойността на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ при записани всички акции от увеличението на капитала

	Преди емисията (към 30.06.2012 г.)	След емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	7 910	17 840
Общо задължения (хил. лв.)	9 936	9 936
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	- 2 026	7 904
Брой акции в обръщение (бр.)	650 000	10 580 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	- 3.12	0.75
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		няма

* 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 неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2012 г.

Към 30.06.2012 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ е (- 2 026 хил. лв.), съответно нетната балансова стойност на една акция е (- 3.12 лв.).

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 9 930 хил. лв. (9 930 000 нови акции по емисионна цена 1.00 лев на акция) до 7 904 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 10 580 000 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 0.75 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

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

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.

Видно от представените по-горе данни при пълно записване на новата емисия акции, нетната балансова стойност на акция би се увеличила няколкократно до 0.75 лв., което ще доведе до значително подобряване на финансовите показатели на дружеството и до възстановяване на нормалната му търговска дейност.

Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им 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 0.000154 % на 0.0000095 %.

13. Допълнителна информация.

13.1. Ако в обявата за ценните книжа са споменати консултанти във връзка с дадена емисия, запис, посочващ качеството, в което са действали консултантите.

Дружеството не е ползвало услугите на консултанти по настоящата емисия, нито такива са споменати в обявата за ценните книжа.

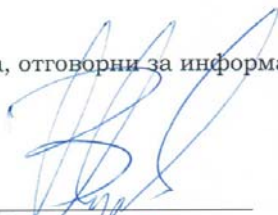
13.2. Индикация за друга информация в Документа за предлаганите ценни книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.


Дружеството не е ползвало друга информация в Документа за предлаганите ценни книжа, която е одитирана, извън тази посочена в годишния доклад на регистрирания одитор (виж Регистрационния документ: „Показвани документи”).

13.3. Информация от трети лица и изявления на експерти.

Не са използвани изявления и доклади от експерти извън лицата по т. 1 от настоящия Документ, както и информация получена от източник, който е трета страна.

Лица, отговорни за информацията при изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа:


Веселин Моров
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД


Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ

„Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

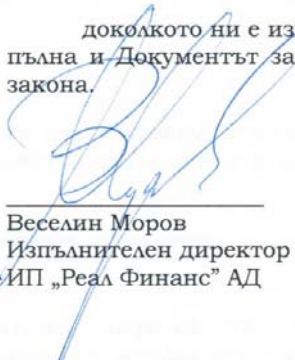
Веселин Райчев Моров, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс” АД,

Ивелина Кънчева Кънчева – Шабан, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс” АД,

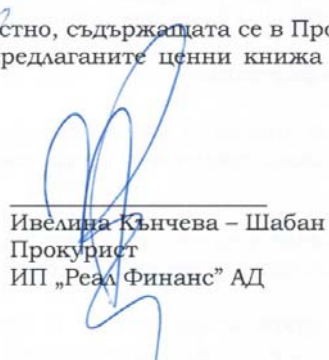
Христина Асенова Ташева, в качеството си на Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ,

декларираме, че

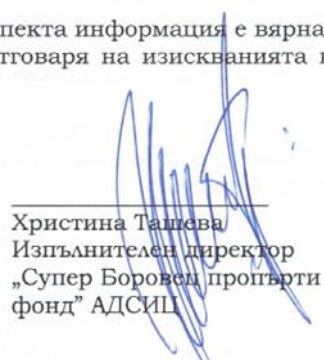
доколкото ни е известно, съдържанието се в Проспекта информация е вярна и пълна и Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.



Веселин Моров
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс” АД



Ивелина Кънчева – Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс” АД



Христина Ташева
Изпълнителен директор
„Супер Боровец пропърти
фонд” АДСИЦ

13. Приложения.

13.1. Заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация от Търговския регистър на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

13.2. Заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация от Търговския регистър на „Реал Финанс” АД.

13.3. Заверено копие от Устав на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

13.4. Заверено копие от Устав на „Реал Финанс” АД.

13.5. Заверено копие на протокол от заседание на Общото събрание на акционерите от 13.09.2012 година, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ и определяне на параметрите на емисията.

13.6. Заверено копие на протокол от заседание на Съвета на директорите от 10.10.2012 година, на което е приет Проспекта на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.

13.7. Заверено копие на протокол от заседание на Съвета на директорите от 13.12.2012 година, на което е приет Проспекта на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, след направени корекции, съгласно писмо с изх. № РГ-05-1282-26/12.12.2012 г. на Комисия за финансов надзор.

13.8. Документ за платена такса към Комисията за финансов надзор за потвърждаване на Проспекта.

13.9. Копие на заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ към 31.12.2011 година.

13.10. Декларация по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от членовете на СД и съставителите на финансовите отчети на Емитента.

13.11. Декларация по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от одиторите, одитирали финансовите отчети на Емитента.

13.12. Доклад за констатации на „Грант Торнтон” ООД.

13.13. Пълномощно за представителство във връзка с увеличаване на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ.