

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

## **ISIN: BG1100041067**

### **ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

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

**5 600 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас**

	<b>За една акция (лв.)</b>	<b>Общо (лв.)</b>
Емисионна стойност	1.80	10 800 000.00
Номинална стойност	1.00	5 600 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.0047	26 325.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	1.7953	10 053 675.00

### **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 предлаганите ценни книжа. 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 № 697-Е от 10.05.2017 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.**

**28 Април 2017 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. 18 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 Документът 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:

<b>Емитент:</b>	<b>„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ</b>
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „А. С. Пушкин“ № 24, ет. 2
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 60 38 30
Електронна поща:	office@sbf.biz
Лице за контакт:	Христина Ташева – Изпълнителен директор

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>„Реал Финанс“ АД</b>
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 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](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ ([www.sbf.biz](http://www.sbf.biz)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://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	8
4. Информация за предлаганите ценни книжа	10
5. Условия на предлагането	21
6. Приемане на ценните книжа за търговия на регулиран пазар	32
7. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане	33
8. Разходи по публичното предлагане	33
9. Разводняване на стойността на акциите	34
10. Допълнителна информация	35

**Използвани съкращения:**

„Емитентът“ или „Дружеството - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ  
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор  
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса – София“ АД  
ЦД - „Централен депозитар“ АД  
СД - Съвет на директорите  
ОС - Общо събрание  
ГОСА - Годишно общо събрание на акционерите  
ИП - инвестиционен посредник  
ЕС - Европейски съюз  
ТЗ - Търговски закон  
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа  
ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти  
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане  
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица  
ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител  
ИДЕС – институт на дипломираните експерт счетоводители

## **1. Отговорни лица**

### **1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в документа за предлаганите ценни книжа**

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ 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 – член на Съвета на директорите.

#### Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда, представляван от Веселин Райчев Мороз - Изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Прокурист.

#### Съставители на финансовите отчети

Съставител на заверените Годишни финансови отчети за 2014 и 2015 г. на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е Зорница Пламенова Ботинова (не е служител на Емитента), а съставител на заверения Годишен финансов отчет за 2016 година е Камелия Петрова Стоянова. Лицата са счетоводители, отговарящи на изискванията на Закона за счетоводството.

#### Одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014, 2015 и 2016 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 32, чрез регистрираните одитори Марий Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26 и Силвия Динова, ДЕС № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов и Силвия Динова, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България..

#### 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/България/“ ЕАД със седалище и адрес на управление гр. София 1407, район р-н Лозенец, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 14195/1994 г. на Софийски градски съд.

### **1.2. Декларация, от тези които отговарят за документа за предлаганите ценни книжа**

Лице, отговорно за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа, включително за цялата информация в него:

• **Веселин Райчев Мороз** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД.

Посоченото по-горе лице, отговорно за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа, с полагане на подписа си декларира, че:

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

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

Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството заедно с членовете на Съвета на директорите 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**

Инвестицията в акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е свързана 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.

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. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане**

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

#### **2.1.1. Ценови риск**

Цената на акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от

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

#### **2.1.2. Ликвиден риск**

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

#### **2.1.3. Инфлационен риск**

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

#### **2.1.4. Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ, 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.

#### **2.1.5. Липса на гаранция за изплащане на дивидент**

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

#### **2.1.6. 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.

#### **2.1.7. Риск от промяна на режима на 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.

#### **2.1.8. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа**

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

#### **2.1.9. Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена**

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива

значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

#### **2.1.10. Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане**

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

#### **2.1.11. Риск от волатилност**

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

### **2.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ**

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в т. 4 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ.

### **3. Съществена информация**

#### **3.1. Декларация за оборотния капитал**

Към настоящият момент Дружеството декларира, че оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента, тъй като с оборотните средства са погасявани суми по получени инвестиционни кредити. Ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните 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 задължнялост**

Представените в следващата таблица финансови показатели за капитализация и задължнялост на Дружеството се основават на данните от Годишните одитирани финансови отчети за 2014, 2015 и 2016 г.



Таблица 1: Капиталова структура и задължения на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за периода 2014 – 2016 г.

№	Показатели в хил. лв.	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.03.2017
1	<b>Собствен капитал</b>	14 958	15 320	17 757	17 630
	- Основен капитал	10 580	10 580	10 580	10 580
	- Резерви	1 315	1 315	1 315	1 315
	- Финансов резултат	3 063	3 425	5 862	5 735
2	<b>Обща сума на актива (пасиви и собствен капитал)</b>	15 834	15 415	42 287	42 309
3	<b>Нетекущи задължения</b>	0	0	22 364	22 429
4	<b>Текущи задължения</b>	876	95	2 166	2 250
	- Текуща част от нетекущите задължения			2 106	2 165
	- Задължения към свързани предприятия	1		1	1
	- Задължения към доставчици и клиенти	14	15	21	19
	- Данъчни задължения		39		44
	- Други	859	41	21	21
5	Отношение на собствения капитал към общата сума на активите (1/2)	0.945	0.994	0.420	0.417
6	Отношение на привлечения капитал към общата сума на активите ((3+4)/2)	0.055	0.006	0.580	0.583
7	Коефициент на финансова автономност (1/(3+4))	17.075	161.263	0.724	0.714
8	Коефициент на задлъжнялост ((3+4)/1)	0.059	0.006	1.381	1.400

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г. и предоставени данни от Дружеството към 31.03.2017 г.

Към 31.12.2016 година нетекущите задължения в размер на 22 364 хил. лева и текущата част от нетекущите задължения в размер на 2 106 хил. лева са банкови кредити.

Дружеството има инвестиционен банков кредит на стойност 11 300 хил. евро (22 101 хил. лв.). Лихвеният процент е сбор от стойността на 12 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко 3,50 %. Последна падежна дата на кредита е 25.09.2025 г. Кредитът е обезпечен с активи на дружеството.

Към 31.12.2016 година Дружеството е длъжник по банков кредит на стойност 1 000 хил. евро (1 955 хил. лв.). Лихвеният процент е сбор от стойността на 12 месечен EURIBOR плюс надбавка, но не по-малко 4,00 %. Последна падежна дата на кредита е 24.03.2021 г.

Дружеството има и банков кредит – овърдрафт на стойност 435 хил. лева. Лихвеният процент е сбор от стойността на 3 месечен SOFIBOR плюс надбавка, но не по-малко 4,00 %. Последна падежна дата на кредита е 18.07.2019 г.

Банковият кредит е обезпечен с активи на Дружеството, които са застраховани в полза на кредитора за сметка на дружеството. Към 31 декември 2016 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договорите за банково кредитиране е в размер на 37 304 хил. лв.

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

### 3.3. Участие на физически и юридически лица 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.

Членът на СД на ИП „Реал Финанс“ АД Веселин Райчев Морков е член на НС на „Тексим Банк“ АД, което е акционер в Дружеството с миноритарно участие. На Емитента не са известни потенциални и/или настъпили конфликти между задълженията на горепосочените лица към Дружеството и техни други задължения. Никой от посочените в този документ експерти или консултанти, с изключение на горепосочения, не притежава пряко или непряко акции на Емитента, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента, или е в дългосрочни търговски отношения с него.

### **3.4. Причини за извършване на публичното предлагане на ценните книжа**

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

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

Бъдещите инвестиционните планове на Дружеството, обусловени от динамичната пазарна среда, включват обследване на възможности за придобиване на собственост върху хотелски комплекс, с което да нарастне експозицията му в сегмента на ваканционните имоти.

Друга атрактивна инвестиционна възможност е реализацията на притежавания проект на апартаментен комплекс с незавършено строителство в град Балчик.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 10 053 675.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

В случай, че не бъде записан пълния размер на емисията, бъдещата дейност на Дружеството ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно или се запише капитал в по-малък размер от минималния, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществят чрез продажби на инвестиционни имоти и привлечени средства. В този случай е възможно реализирането на бъдещите инвестиции в по-дълъг времеви период.

## **4. Информация за предлаганите ценни книжа**

Описаната в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове по отношение на публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и Устава на Дружеството, приет от Учредителното събрание на дружеството, проведено на 06.04.2006 г. (последно изменен и допълнен на извънредно Общо събрание на дружеството, проведено на 06.03.2017 г.). Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за

подробна информация относно правата и задълженията, свързани с акциите и Общото събрание.

#### **4.1. Вид и клас на предлаганите акции**

Предмет на публично предлагане са 5 600 000 (пет милиона и шестстотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в 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“ АД СИЦ е BG1100041067. Акциите 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. Законодателство, 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. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството и последващата търговия с тях на регулиран пазар, се уреждат в следните нормативни актове:

- нормативните актове, регулиращи предлагането на настоящата емисия:
  - Търговски закон;
  - Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
  - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
  - Закон за Комисията за финансов надзор;
  - Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
  - Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК за прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в Проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни Проспекти и разпространяването на реклами;
  - Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
  - Регламент (ЕО) № 862/2012 на ЕК от 04.06.2012 год. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004 г.;
- нормативните актове, които регулират търговията с настоящата емисия на регулиран пазар:
  - Закон за пазарите на финансови инструменти;
  - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
  - Закон за Комисията за финансов надзор;
  - Наредба № 38 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

- Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса - София“ АД;
- Правилника за дейността на „Централен депозитар“ АД.

#### **4.3. Индикация дали ценните книжа са във формата на поименни ценни книжа или във формата на ценни книжа на притежител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са поименни и безналични. Съгласно чл. 13, ал. 2 от Устава, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар“ АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се води от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

#### **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 1.80 (един лев и осемдесет стотинки) лева.

#### **4.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура по упражняването на тези права**

Всяка обикновена акция на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

##### Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния 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 ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Права на миноритарните акционери

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което

застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;

- при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;

- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;

- да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

#### Условия за обратно изкупуване

Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### Условия за конвертиране

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

#### Допълнителни права

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;

- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;

- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;

- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

### **4.6. Решения и потвърждения, свързани с издаването на ценните книжа**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ се издават на основание решение на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 13.03.2017 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 10 580 000 (десет милиона петстотин и осемдесет хиляди) лева, разпределен в 10 580 000 (десет милиона петстотин и осемдесет хиляди) броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев на 16 180 000 (шестнадесет милиона сто и осемдесет хиляди) лева, чрез издаване на нови 5 600 000 (пет милиона и шестстотин хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции с

право на глас с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1.80 (един лев и осемдесет стотинки) лева всяка. 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 560 000 (петстотин и шестдесет хиляди) броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 28.04.2017 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ.

Капиталът се увеличава на основание овластяване на Съвета на директорите по чл. 43 от Устава на дружеството и по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от ТЗ. 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 № 697-Е от 10.05.2017 г.

#### **4.7. Очаквана дата на публичното предлагане и дата на регистриране на емисията ценни книжа**

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 18.05.2017 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 30.06.2017 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 07.07.2017 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 на акциите**

Издадените от „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби, предвидени в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилника на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Вторичната търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП. Освен това, сделки могат да се сключват и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат поръчки за покупка или продажба до съответния ИП, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка ИП извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и приключване на сетълмента на ценни книжа и пари, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвеститорите (физически и юридически лица) имат право да сключват сделки относно покупко-продажби на акции и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в ЦД, страните по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран ИП, който обявява сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез ИП, извършващ дейност като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследство.

Съгласно чл. 38, ал. 4 от Закона за пазарите на финансови инструменти ИП, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия 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 и многостранна система за търговия.

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 зложния 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 сключването 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 наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа**

Към датата на настоящия 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 за отправени търгови предложения от трети лица относно акциите на Емитента за предходната и текущата година**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ не са били отправяни предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на Дружеството.



#### **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.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

**Местни юридически лица** съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, неперсонифицираните дружества и осигурителните каси, създадени на основание чл. 8 от Кодекса за социално осигуряване и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/ или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

**Чуждестранни лица (физически и юридически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

**Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

##### 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.

#### Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

#### Данъчен кредит, данъчни облекчения

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска

дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

#### Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

#### Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна. При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна 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 предлагането**

### **5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането**

#### **5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането**

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 /седем/ дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в Търговския регистър, в два централни ежедневника, на интернет страниците на дружеството и на обслужващия инвестиционен посредник.

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т. 3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.52930057 нови акции по емисионна стойност. Всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като приблизително 1.88928571 упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, по емисионна стойност 1.80 /един лев и осемдесет стотинки/ лева. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.52930057. 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. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата. В случай, че притежателят на правата не иска да запише акции от настоящото

предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползаните права за продажба по правилата описани в т. 5.1.3 от настоящия документ.

Упълномощен инвестиционен посредник:

**„Реал Финанс“ АД**

Офис: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24

Телефон: + 359 52 603 828

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

Лице за контакт: Веселин Мороз

Работно време: всеки работен ден от 9:00 ч. до 17:00 ч.

### **5.1.2. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилника на БФБ и Правилника на ЦД.

Предмет на публичното предлагане са 5 600 000 (пет милиона и шестстотин хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 5 600 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 560 000 (петстотин и шестдесет хиляди) акции с номинална стойност 1.00 (един) лев и емисионна стойност от 1.80 (един лев и осемдесет стотинки) лева на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. В противен случай, направените вноски, срещу записаните акции се връщат на лицата, които са ги направили в едномесечен срок от уведомяването, което изпраща Емитентът до КФН за резултата от подписката, съгласно чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране 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 1.80 (един лев и осемдесет стотинки) лева на акция.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в ЦД, издадените обикновени акции от капитала на Емитента ще се предлагат за търговия на БФБ.

След потвърждаването на настоящия Проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта, мястото, времето и начина на запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в Търговския регистър при Агенция по вписванията и се публикува в два централни ежедневника - „Сега“ и „Телеграф“, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### **5.1.3. Период на предлагането. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите**

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 Търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника – „Сега” и „Телеграф” (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взима 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 18.05.2017 г.

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

Краен срок на продажбата на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първия работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата – 02.06.2017 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 – 31.05.2017 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

Лица могат да предлагат за продажба права, които са закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП – член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до ИП, член на борсата.

За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД.

Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП, обслужващ увеличението на капитала предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акции, посочен по-долу.

Край на подписката

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата – 23.06.2017 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.

*Таблица 2: Очакван график на предлагането*

Дата на публикуване на Проспекта	09.05.2017 г.
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Търговския регистър при Агенция по вписванията, в два централни ежедневника – „Сега“ и „Телеграф“ и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП	09.05.2017 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	18.05.2017 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	31.05.2017 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	02.06.2017 г.
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	09.06.2017 г.
Крайна дата за записване на акции	23.06.2017 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	30.06.2017 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в ЦД	07.07.2017 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	27.07.2017 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.*

Под записване на акции по смисъла на §1, т. 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до:

- ИП „Реал Финанс“ АД, обслужващ увеличението на капитала, на адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24 или



• ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП, обслужващ увеличението на капитала или при други ИП, членове на ЦД. В случай, че притежател на права, които се водят по подсметка при ИП, различен от ИП, обслужващ увеличението на капитала, подаде заявка за записване на акции до последния, следва да бъде извършено прехвърляне на правата по клиентска сметка при обслужващия увеличението на капитала ИП („Реал Финанс“ АД).

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица

• имена и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно три имена, ЕГН, местожителство и адрес;

• емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;

• дата, час и място на подаване на заявката;

• обща стойност на поръчката;

• подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица

• наименование на фирма и уникален клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно наименование на фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента;

• данните по буква А) по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични на описаните по-горе по букви А) и Б) идентификационни данни.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранно юридическо лице;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 от ЗППЦК, Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове (ИП).

ИП, приемащи заявките, имат право да изготвят и изискват допълването 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.

#### **5.1.4. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката

#### **5.1.5. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на СД на Дружеството 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 560 000 нови акции.

#### **5.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице**

Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 0.52930057.

#### **5.1.7. Оттегляне на заявките**

Съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85 от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### **5.1.8. Условя, ред и срок за заплащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

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

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

**5.1.9. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите**

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това - за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 560 000 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.

Съгласно решение на Емитента всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.52930057. 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. В резултат на закръгляне към по-голямото цяло число може да бъдат издадени допълнителен брой акции от настоящата емисия.

**5.1.10. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа**

Емитентът уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и удостоверение от банката, в

която е открита специалната набирателна сметка, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай, че има отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на Дружеството, последното уведомява КФН в 7 (седем) дневен срок от постановяването на отказа.

**5.1.11. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)**

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в ЦД като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при ИП, чрез който са упражнени правата. При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки, за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от ЦД чрез съответния ИП по искане на акционера и съгласно Правилника на ЦД и вътрешните актове на посредника.

**5.1.12. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява в 3 (три) дневен срок КФН, по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. В деня на уведомлението до КФН, Емитента информира банката, където е открита набирателната сметка, за резултата от подписката, публикува в два централни ежедневника („Сега” и „Телеграф”) и на интернет страниците на Емитента ([www.sbpf.biz](http://www.sbpf.biz)) и ИП ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) 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. 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 Търговския регистър, посочените по-горе ежедневници и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП съобщение в 3 (три) дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30 (тридесет) дневен срок от уведомлението по същия ред.

**5.1.13. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията**

КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 (десет) последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна

грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

КФН, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че ИП или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 20, ал. 2, т. 2 от ЗПМСПЗФИ.

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.

#### **5.1.14. Процедурата за упражняването на правото за закупуване преди други**

При увеличаване на капитала на публично дружеството настоящите акционери имат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Акционерите, лицата закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях акции. Всяко лице може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите права умножен по коефициент 0.52930057. Възможността за записване на повече от предложените акции от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена. В случай, че лице, закупило права на аукциона не ги упражни и/или лице записало акции не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, акциите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

### **5.2. План за пласиране и разпределение на акциите**

#### **5.2.1. 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.

#### **5.2.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции), членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Дружеството.

#### **5.2.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Управителните и Контролни органи на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента**

Емитентът няма информация дали основните акционери или членовете на СД възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5 % от предлаганите акции.

#### **5.2.4. Оповестяване на предварителното разпределение**

Емитентът и ИП „Реал Финанс“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 5 600 000 нови акции, освен издаването на нови акции, необходимо в резултат от закръгляване на съотношението на издадени права към нови акции, описано в т. 5.1.1 от настоящия документ.

Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо от кой ИП са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ се извършва чрез издаване на права.

Датата на приключване на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е крайният срок за записване на акции. Прогнозните дати са посочени в таблица по т. 5.1.3 от настоящия Документ (очакван график на предлагането).

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

### **5.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ за превишаване на подписката**

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

## **5.3. Ценообразуване**

### **5.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите**

Емисионната стойност е определена на 1.80 (един лев и осемдесет стотинки) лева за акция от СД на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ като са взети в предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори: капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти, както и набиране на необходимото финансиране със сравнително малко разводняване на акционерната структура.

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.

### **5.3.2. Процедура за оповестяване на цената**

Емисионната стойност на една акция е приета с решение на Съвета на директорите от 13.03.2017 г., което е предоставено на КФН. 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 Търговския регистър и се публикува в два централни ежедневника най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### **5.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това**

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на решението на СД 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).

### **5.3.4. Съществена разлика между цената на предлагане на ценните книжа и цената, която членовете на управителните и контролните органи са заплатили през последната година или които те имат право да придобият**

Към датата на настоящия 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.

#### **5.4. Пласиране и поемане**

##### **5.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Централна кооперативна банка“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ 87.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен Депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

##### **5.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала**

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от 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 Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

##### **5.4.3. Поемане на емисията**

ИП „Реал Финанс“ АД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни ИП.

#### **6. Приемане на ценните книжа за търговия на регулиран пазар**

##### **6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия**

Емисията ценни книжа ще бъде предложена за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 10 580 000 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ (BSE) в сроковете описани в т. 5.1.3 (Очакван график на предлагането).

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, в 7-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството подава заявление издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което в 7-дневен срок от вписването 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), където се търгуват всички акции издадени до момента. Търговията с акциите може да започне на определената от СД на БФБ дата, след регистрацията на емисията нови акции. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 27.07.2017 г.

**6.2. 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 bSB. На този пазар са допуснати за търговия и 10 580 000 броя акции от същия клас, представляващи вписания в Търговския регистър капитал на Емитента.

**6.3. 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.

**6.4. 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.

**6.5. Стабилизация**

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

**7. 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.

**8. 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 (лв.)
Комисия за финансов надзор	Такса за издаване на потвърждение на Проспект за първично публично предлагане на емисия ценни книжа	5 000.00
Два централни ежедневника и Агенция по вписванията	Разходи за публикуване и обнародване на съобщението за увеличението на капитала	1 700.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на ISIN код	72.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на емисия права	1 035.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за депозиране на новите акции	1 035.00
„Централен депозитар“ АД	Такса за издаване на Удостоверение към БФБ	24.00
„Централен депозитар“ АД	Справка за упражнени и неупражнени права	20.00
„Централен депозитар“ АД	Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00
Агенция по вписванията	Такса за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър	15.00
„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	16 800.00
<b>Общо прогнозни разходи:</b>		<b>26 325.00</b>

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (26 325.00 лв.) се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (5 600 000 бр.), са 0.0047 лв. на акция.

## 9. Разводняване на стойността на акциите

Няма издаване на акции на членовете на СД или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на СД нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството.

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

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

	Преди емисията (към 31.12.2016 г.)	След емисията

Обща сума на активите (хил. лв.)	42 287	52 341
Общо задължения (хил. лв.)	24 530	24 530
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	17 757	27 811
Брой акции в обръщение (бр.)	10 580 000	16 180 000
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	1.68	1.72
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>

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

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2016 г.

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на нетните активи на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ е 17 757 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 1.68 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 10 054 хил. лв. (5 600 000 нови акции по емисионна цена 1.80 лев на акция) до 27 811 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 16 180 000 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 1.72 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

В случай на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие, подробно описано в т. 5.1.1 от настоящия документ, няма да има разводняване на капитала поради записване на новите акции на цена по-висока от балансовата стойност на акциите на Дружеството преди издаването на новата емисия акции.

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

Видно от представените по-горе данни при пълно записване на новата емисия акции, нетната балансова стойност на акция би се увеличила до 1.72 лв., което ще доведе до значително подобряване на финансовите показатели на дружеството.

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 0.00000945 % на 0.00000618 %.

## 10. Допълнителна информация

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

Емитентът не е ползвал услугите на консултанти по настоящата емисия, нито такива са споменати в обявата за ценните книжа. В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади на експерти или трети лица (виж т. 23. от Регистрационния документ: „Информация за трети лица и изявления на експерти“).

**10.2. 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**

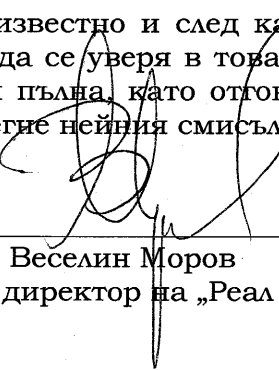
Дружеството не е ползвало друга информация в Документа за предлаганите ценни книжа, която е одитирана, извън тази посочена в годишния доклад на регистрирания одитор (виж т. 24 от Регистрационния документ: „Показвани документи“).

**10.3. 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.

**Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Документа за предлаганите ценни книжа:**

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



Веселин Моров  
Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните:

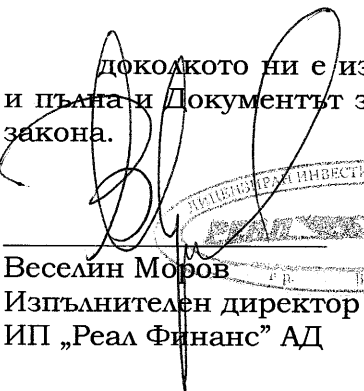
**Веселин Райчев Моров**, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,

**Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан**, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД,

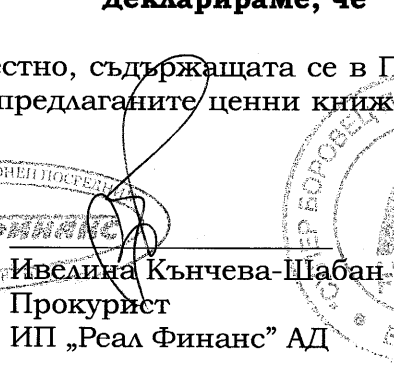
**Христина Асенова Ташева**, в качеството си на член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ,

**декларираме, че**

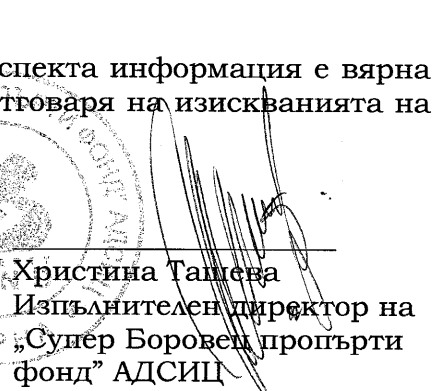
доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.



Веселин Моров  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД



Ивелина Кънчева-Шабан  
Прокурист  
ИП „Реал Финанс“ АД



Христина Ташева  
Изпълнителен директор на  
„Супер Боровец пропърти  
фонд“ АДСИЦ

