

---

# ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

## ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

---

Документът за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация по отношение на издаваните от „Софарма имоти“ АДСИЦ ценни книжа, които са предмет на първично публично предлагане, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. В т. 4 от Регистрационния документ и в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа са разгледани подробно рисковите фактори. 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 „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № .... ОТ .....2019 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.**

**27 Юни 2019 година**

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

Проспектът за публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Документа за предлаганите ценни книжа, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес, в офисите на:

### **ЕМИТЕНТА:**

#### **„Софарма имоти” АДСИЦ**

**Адрес:** гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20;

**Тел.:** +359 889 775 955

**Е-поща:** vpanova@businessstowers.bg

**Лице за контакт:** Иванка Панова

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

#### **ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

**Адрес:** гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** zaytseva@sis.bg

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

---

Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса” АД.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....</b>	<b>5</b>
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за предлаганите ценни книжа .....	5
1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Документа за предлаганите ценни книжа .....	5
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>5</b>
<b>3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>7</b>
3.1. Декларация за оборотния капитал .....	7
3.2. Капитализация и задлъжнялост .....	7
3.3. Участия, които са съществени за емисията/предлагането, даващо данни за участващите лица и естеството на участието. ....	13
3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията .....	13
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>13</b>
4.1. Вид и клас на ценните книжа .....	13
4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа. Регистър за ценните книжа .....	14
4.3. Индикация за Формата на ценните книжа .....	14
4.4. Валута на емисията ценни книжа. ....	15
4.5. Права по ценните книжа и ред за упражняването им .....	15
4.6. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени. ....	17
4.7. Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала ....	17
4.8. Ред за прехвърляне и ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа .....	17
4.9. Информация за наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или продажба на ценните книжа. ....	18
4.10. Информация относно отправени предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента през предходната и текущата финансова година. ....	19
4.11. Данъчно облагане .....	19
<b>5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>21</b>
5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	21
5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането .....	21
5.1.2. Обща сума на емисията и Издаване на права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК . 21	
5.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване. ....	21
5.1.4. Индикация за това, кога и при какви обстоятелства, предлагането може да бъде отменено или временно преустановено и дали отмяната може да бъде направена след като са започнали сделките. ....	25
5.1.5. Възможност за намаляване/увеличаване на подписката и начин за възстановяване на надплатените от кандидатите суми. ....	26
5.1.6. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице .....	26
5.1.7 условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване на акциите .....	27
5.1.8. Начин и срок за плащане на ценните книжа и доставка на ценните книжа ....	27
5.1.9. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на акциите .....	27
5.1.10. Ред за упражняване на правото на предпочитателно закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се прилага при неупражняване на това право. 28	
5.2. План за пласиране разпределение на ценните книжа .....	28
5.2.1. Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа ....	28
5.2.2. Посочване, дали основните акционерите или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице	

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

вЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА .....	29
5.2.3. Оповестяване на предварително разпределение и основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори .....	29
5.2.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението.....	29
5.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция “GREEN SHOE” за превишаване на подписката .....	29
5.3. Ценообразуване .....	29
5.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите .....	29
5.3.2. Процедура по оповестяване на цената на предлагане .....	31
5.3.3. Права на държателите на акциите за закупуване на ценните книжа .....	31
5.3.4. Несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи за членовете на административните, управителните или надзорни органи или висшето ръководство или свързани лица, за ценните книжа, придобити от тях в сделки през последната година, или които те имат право да придобият .....	31
5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ .....	32
5.4.1. Име и адрес на инвестиционния посредник, избран да обслужва увеличаването на капитала .....	32
5.4.2. Име и адрес на агенти по плащанията и депозитарни агенти. ....	32
5.4.3. Име и адрес на субектите, съгласяващи се да поемат емисията .....	32
<b>6. ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.....</b>	<b>32</b>
6.1. Регулиран пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия .....	32
6.2. Регулирани пазари или равностойни пазари, на които ценни книжа от същия клас на ценните книжа, които ще бъдат предлагани, вече са допуснати до търговия. ....	32
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 .....	33
6.4. Субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на вторичния пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на търсенето и предлагането .....	33
6.5. Стабилизация .....	33
<b>7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.....</b>	<b>33</b>
7.1. Субект, предлагащ за продажба ценните книжа .....	33
7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от държателите .....	33
7.3. Споразумения за замразяване на капитала .....	33
<b>8. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>33</b>
8.1. Общи нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента .....	33
<b>9. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.....</b>	<b>34</b>
9.1. Размер и процент на непосредствено разводняване, получено в резултат на предлагането .....	34
9.2. Размер и процент на непосредствено разводняване в случай, че съществуващите акционери не участват в подписката за новото предлагане .....	36
<b>10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>38</b>
10.1. Консултанти .....	38
10.2. Индикация за информация, която е одитирана .....	38
10.3. Изявление или доклад на експерт .....	38
10.4. Информация от трети лица .....	38
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>40</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>41</b>

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

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

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ – Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите, Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор и Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите, отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Документ за предлаганите ценни книжа, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г. Петя Николова Петкова отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2016 г. – „АФА“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова, и регистрираният одитор на дружеството за 2017 г. и 2018 г. – „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, р-н Надежда, ж.к. Свобода, бл. 36А, вх. Б, ап. 20 и адрес на кореспонденция: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1, представлявано от управителя Трифон Димитров Рахнев – отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа са:

- Ивайло Нецов Томов – изпълнителен директор в ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Борис Анчев Борисов – изпълнителен директор на „Софарма имоти“ АДСИЦ
- Петя Николова Петкова – съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г.

### **1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Документа за предлаганите ценни книжа**

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

В Регистрационния документ са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, а в настоящия Документ за ценните книжа са описани рисковете, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството.

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. Рисковите фактори могат да доведат до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

### **РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ**

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция.

### **Ценови риск**

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

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 „Софарма имоти“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Софарма имоти“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

### **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни 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 другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, 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. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

### **Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния 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 риска от обезценка на еврото.

### **Липса на гаранция за изплащане на дивиденди**

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от коригираната съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент.

**Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството**

„Софарма имоти” АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно 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 „Софарма имоти” АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

През последните три години дружеството „Софарма имоти” АДСИЦ е извършвало увеличения на капитала, като при всички тях не е имало случай на разводняване на стойността на една акция (новите акции са емитирани на цена по-висока от съответната счетоводна стойност на акция). Разводняването на дела на една стара акция в капитала на Дружеството в резултат на увеличенията на капитала е съответно 4.06% през 2018 г., 4.23% през 2017 г., 6.08% през 2016 г.

Не са накърнявани интересите на инвеститорите при увеличенията на капитала, тъй като емисиите са осъществявани посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти” АДСИЦ може да запази дела си в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, акционерите са компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явен аукцион.

**Значителни сделки с акции на Дружеството могат да повлияят на тяхната пазарна цена**

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат също да изправят „Софарма имоти” АДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.

**Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на емитента**

Доколкото, съгласно условията на предлагането, съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция е 45.355/1, съществува риск настоящи акционери, притежаващи по-малко акции (съответно права) от изискуемото за записване на една акция при настоящото, респективно при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, да не могат да упражнят правата си и участват в увеличението на капитала на Емитента.

### **3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти” АДСИЦ, с подписа си в края на Документа за предлаганите ценни книжа, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента и ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента.

#### **3.2. Капитализация и задлъжнялост**

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 финансови години и за последния междинен период, за който има публикувана финансова информация.



**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**
**Таблица № 1: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ.**

	2016	2017	2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	83 949	83 701	83 935	83 935
Инвестиционни имоти под строителство	0	0	0	0
Други дълготрайни материални активи	16	15	19	25
Активи с право на ползване	0	0	0	12
Нематериални активи	0	0	0	0
	<b>83 965</b>	<b>83 716</b>	<b>83 954</b>	<b>83 972</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания от свързани предприятия	67	68	64	73
Търговски вземания	280	332	330	364
Други текущи вземания и предплатени разходи	35	35	37	41
Парични средства и парични еквиваленти	778	111	190	353
	<b>1 160</b>	<b>546</b>	<b>621</b>	<b>831</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>85 125</b>	<b>84 262</b>	<b>84 575</b>	<b>84 803</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен акционерен капитал	19 257	20 104	20 954	20 954
Резерви	15 702	20 361	25 036	25 036
Неразпределена печалба	10 004	10 556	11 564	13 321
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>44 963</b>	<b>51 021</b>	<b>57 554</b>	<b>59 311</b>
<b>ПАСИВИ</b>				
<b>Нетекущи задължения</b>				
Дългосрочни банкови заеми	24 306	17 960	13 793	13 031
Дългосрочни задължения към персонала	23	24	49	49
Други дългосрочни задължения				8
	<b>24 329</b>	<b>17 984</b>	<b>13 842</b>	<b>13 088</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към свързани предприятия	4 826	4 252	3 220	2 356
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 488	4 486	3 052	3 046
Задължения за дивиденди	5 515	5 479	5 613	5 613
Търговски задължения	121	128	139	110
Задължения за данъци	137	99	120	133
Други текущи задължения	746	813	1 035	1 146
	<b>15 833</b>	<b>15 257</b>	<b>13 179</b>	<b>12 404</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>40 162</b>	<b>33 241</b>	<b>27 021</b>	<b>25 492</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>85 125</b>	<b>84 262</b>	<b>84 575</b>	<b>84 803</b>

*Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитиран междинен отчет към 31.03.2019 г.*



## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

**Таблица № 2:** Заеми на „Софарма имоти“ АДСИЦ към датата на проспекта

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва*	Размер	Падеж
„Банка ДСК“ ЕАД	Банков инвестиционен кредит	29 юли 2014 г.	3M EURIBOR + 2.308%	EUR 22 619 338	29.07.2024 г.

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

\* Съгласно Анекс № 9 към договора за кредит, подписан на 25 април 2019 г.

### Инвестиционен кредит

На 29 юли 2014 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит, сключен между Дружеството и „Банка ДСК“ ЕАД и „Юробанк България“ АД на 26.05.2011 г., при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.850 процентни пункта (намалена до 2.308 п.п. с анекс № 9 към договора за кредит), със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

На 29.08.2014 г. синдикираният инвестиционен кредит е погасен, а на дата 27.08.2014 г. е усвоен инвестиционният кредит от „Банка ДСК“ ЕАД.

Към 31.03.2019 г. дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

### Обезпечения на кредита:

- Първа по ред ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения – собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) – административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, с площ от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изграждения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007 г., с одобрени преработки на 28.10.2010г. и 28.07.2011 г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.
- Особени залози върху: Първи по ред особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кота -3.60). Съгласно договора за залог, дружеството извършва редовни индивидуализиращи вписвания (отбелязвания) към първоначално учредения залог върху вземания.
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Обезпеченията, учредени в полза на „Банка ДСК“ ЕАД и „Юробанк България“ АД във връзка с Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 от 26.05.2011 г., са заличени след погасяване на експозицията по този договор.

До пълното погасяване на Кредита „Софарма имоти“ АДСИЦ се задължава да поддържа Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети.

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан Анекс № 1 към договора за кредит, съгласно който „Банка ДСК“ ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г., не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Коефициентът е 1,24 към 31.12.2014 г.

На 18 декември 2014 г. е подписан Анекс № 2 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма Имоти“ АДСИЦ. С него се потвърждава даденото от Кредитора на „Софарма“ АД съгласие договорът за поръчителство със „Софарма“ АД (служещ като обезпечение съгласно т. 17.3 от Договора за кредит) да бъде сключен до 15.01.2015 г., както и се уточнява механизмът за погасяване на задълженията на Кредитополучателя в случай на частично или пълно предсрочно погасяване на кредита. Договорът за поръчителство със „Софарма“ АД е сключен в срок на – 13.01.2015 г.

На 17.04.2015 г. е подписан Анекс № 3 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма Имоти“ АДСИЦ, с който Кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за размер на Коефициента на покритие на дълга за 2015 г. и той да бъде не по-малко от 0,70 към 31.12.2015 г. на база предоставените годишни отчети и по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2015 г. Към 31.12.2015 г. Дружеството е спазило това свое задължение като Коефициентът на покритие на дълга е в размер на 0,71.

На 22.04.2016 г. е сключен Анекс № 4 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който за срок от 24 месеца, считано от датата на подписване на анекса, годишният лихвен процент по кредита се намалява на 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,25 п.п, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,25%. След изтичане на този период, т.е. считано от 25-тия месец, следващ датата на подписване на анекса, дължимата годишна лихва ще се върне на първоначално договорените нива - 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,85 п.п. като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,85%, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

На 20.12.2016 г. е сключен Анекс № 5 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на 1,10, като за 2016 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г. Наред с това страните се споразумяват, че считано от датата на подписване на Анекс № 5 до 22.04.2018 г., кредитополучателят ще заплаща на кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2%.

На 09.03.2018 г. е сключен Анекс № 6 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1,10, като за 2017 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.80 на база предоставени годишни финансови отчети към 31.12.2017 г.

На 11.04.2018 г. е сключен Анекс № 7 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него страните се споразумяват, считано от 22.04.2018 г. до 22.04.2019 г., Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2%.

На 23.01.2019 г. с подписването на Анекс № 8 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г. страните се споразумяват погасителният план да бъде изменен и остатъчната главница на кредита да бъде погасена на 66 равни месечни вноски в размер на 130 000 евро, считано от 25.01.2019 г. и една последна изравнителна вноска в размер на 42 337.96 евро. Крайният срок на кредита не се изменя.

С Анекс № 9 от 25.04.2019 г. страните се споразумяват, считано от 22.04.2019 г. до издължаване на всички суми по договора за кредит Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва за редовна главница, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

Със свое писмо „Банка ДСК“ ЕАД също е дала съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10 през 2018 г., като приема посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база предоставени годишни финансови отчети към 31 декември 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е изпълнило това изискване, като за 2018 г. постигнатият коефициент на покритие на дълга достига 0.99.

Пазарната стойност на обезпечението към всеки един момент до окончателното погасяване на Кредита следва да покрива мин. 150% сумата от непогасения размер на кредита и едногодишните лихви. Ако стойността на имота – обект на ипотеката, спадне съгласно независима пазарна оценка в т. ч. поради увреждане, или същият погине, Кредитополучателят се задължава незабавно да предостави допълнителни обезпечения или да намали дълга си до размер, обезпечен от останалите обезпечения.

При неизпълнение от страна на Кредитополучателя на задълженията по договора за кредит, Кредиторът по своя преценка може: до отстраняване на нарушението или окончателно да преустанови понататъшното предоставяне на суми от кредита; до отстраняване на други нарушения, освен при нарушение на задължението за плащане, да приложи санкцията наказателна надбавка към лихвата в размер на 3 процентни пункта.

Кредиторът прилага задължително следните санкции: при неплащане на част или цяла погасителна вноска по главницата на Кредита в уговорените срокове събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на просрочената главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка от 7 процентни пункта; при неплащане на част или цялата дължима лихва по кредита в уговорените срокове събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на редовната главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка в размер на 3 процентни пункта; при изискуемост на Кредита на крайния падеж или предсрочно, събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на цялата непогасена главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка от 7 процентни пункта.

Кредиторът има право да превърне Кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем, в следните случаи: при нецелево използване на средства от Кредита; при всяко неплащане в срок на уговорените погашения по лихви и/или главница; когато кредитополучателят е намалил приетите обезпечения и по този начин остатъкът от кредита и лихвите остават необезпечени; когато кредитополучателят не изпълнява задълженията си за подновяване на застраховките на обезпеченията; когато кредитополучателят не изпълнява задълженията си да учреди предвидените в Договора обезпечения; да подновява договорите за обезпечаване на Кредита преди изтичане на срока, за който са сключени; да не отчуждава или залага повторно без изричното съгласие на Кредитора дадените на Кредитора обезпечения, да осигурява достъп и оказва съдействие на Кредитора при извършване на проверки във връзка с предоставянето, целевото използване, издължаването и обезпечаването на Кредита; когато Кредитополучателят предоставя невярна информация на Кредитора преди разрешаването и по време на обслужването на Кредита; когато срещу Кредитополучателя е започнало изпълнително производство по реда на ДОПК или ГПК за сума по-голяма от 5% от балансовата стойност на активите на Кредитополучателя; в случаи на неизпълнение на задължения, предвидени в договора за кредит.

Кредиторът задължително превръща Кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем, в следните случаи: когато Кредитополучателят е в производство за обявяване в несъстоятелност; когато Кредитополучателят е в ликвидация.

При неизпълнение, Кредиторът може да се удовлетвори по свой избор от всички обезпечения едновременно или само от едно или няколко от тях, в зависимост от вида им - по общия ред; по реда на Закона за особените залози или чрез продажба на заложените вещи без съдебна намеса по реда на чл. 311 от Търговския закон или чл. 60, ал. 3 от Закона за кредитните институции, във връзка с Наредба № 35 на БНБ. Кредитополучателят се задължава при поискване и под контрола на Кредитора да продаде заложеното имущество, като получената сума от сделката се отнесе за погасяване на дълга.

### ***Съпътстващи разходи по отпускането и управлението на кредита***

- Такса за управление - 0.25% годишно - таксата се начислява ежемесечно върху остатъка на кредита
- Такса за предсрочно погасяване - 2% върху размера на предсрочно внесената сума. Тази такса не се дължи при предсрочно цялостно или частично – до 1 200 000 Евро годишно – погасяване

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

на Кредита със собствени средства, като предсрочно погасените суми се отнасят за последните вноски по погасителния план на кредита; както и в случаите на цесия на вземане по Кредита/остатъчния дълг от Кредитора.

„Софарма имоти“ АДСИЦ е използвало средствата, набрани при осъществяването на увеличаване на капитала през последните три години (2016 - 2018 г.), за частично погасяване на привлеченото дългово финансиране с цел да намали дълговата тежест върху Дружеството. В Таблицы № 3 и № 4 по-долу е представена детайлна информация за набраните средства при увеличаване на капитала през предходните три години и съответно направените погашения по инвестиционния кредит на Дружеството.

**Таблица № 3:** Средства, набрани при увеличаване на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, осъществени през периода 2016 - 2018 г.

Увеличение на капитала на Емитента	Сума, набрана при увеличението
м. Септември 2016 г.	5 497 514,80 лв.
м. Октомври 2017 г.	5 505 734,00 лв.
м. Септември 2018 г.	5 524 863,50 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>16 528 112,30 лв.</b>

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

**Таблица № 4:** Направени погашения по инвестиционния заем на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Година	Редовно погасена главница	Предсрочно погасена главница	Общо погашения през годината
2016	4 482 762,36 лв.	1 867 817,65 лв.	6 350 580,01 лв.
2017	4 482 762,36 лв.	1 867 817,65 лв.	6 350 580,01 лв.
2018	4 482 762,36 лв.	1 120 690,59 лв.	5 603 452,95 лв.
2019 (До датата на проспекта)	1 525 547,40 лв.		1 525 547,40 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>14 973 834,48 лв.</b>	<b>4 856 325,89 лв.</b>	<b>19 830 160,37 лв.</b>

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Към 31.03.2019 г. и към датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа единственият кредит на Дружеството е представеният по-горе банков инвестиционен кредит, предоставен от „Банка ДСК“ ЕАД на 29 юли 2014 г., който е обезпечен и гарантиран. Към 31.03.2019 г. кредитът е усвоен напълно, като с постъпленията по него е напълно погасена дължимата главница по синдикиран кредит от 2011 г.

Останалите задължения на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. (извън банковия заем, описан по-горе), са както следва:

- **Дългосрочни:** задължения към персонала в размер на 49 хил. лв.; други нетекущи задължения: 8 хил. лв.
- **Краткосрочни:** задължения към свързани предприятия (2 356 хил. лв.), задължения за дивиденди (5 613 хил. лв.), търговски задължения (110 хил. лв.), задължения за данъци (133 хил. лв.) и други текущи задължения (1 146 хил. лв.).

Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

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

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

По-подробен анализ на капиталовите ресурси и източниците на парични потоци на Дружеството са описани съответно в т. 10 от Регистрационния документ.

### **3.3. УЧАСТИЯ, КОИТО СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО, ДАВАЩО ДАННИ ЗА УЧАСТВАЩИТЕ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА УЧАСТИЕТО.**

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличаването на капитала ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер.

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ е посочена в т. 17.2. от Регистрационния документ.

### **3.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА**

Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 3 003 000 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 2 986 488 лв.

Очакваната обща сума на приходите при условие, че бъде записан минимално предвиденият размер, за да бъде емисията успешна (231 хил. акции), е в размер на 1 501 500 лв. В такъв случай нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) се очаква да бъде 1 484 988 лв.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от емисията да бъдат използвани за рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на привлечено дългово финансиране. Рефинансирането се предвижда с цел да се намали дълговата тежест върху „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и да се увеличи собственият капитал за сметка на задължнялостта на Дружеството.

Номиналната стойност на задълженията по инвестиционния кредит от „Банка ДСК“ ЕАД към 31.03.2019 г. възлизат на общо 16 101 хил. лв., в т.ч. 3 051 хил. лв., краткосрочна част и 13 050 хил. лв. дългосрочна част. В случай че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции и бъде набрана цялата сума в размер на 3 003 000 лв., след приспадане на разходите по емисията, остатъкът от 2 986 488 ще бъде използван за погасяване на краткосрочната част от задължението по кредита.

В случай че бъде записан минимално предвиденият размер, за да бъде емисията успешна (231 хил. акции) и бъде набран капитал в размер на 1 501 500 лв., след приспадане на разходите по емисията, остатъкът от 1 484 988 лв. и в този случай ще бъде използван за погасяване на краткосрочната част от задължението по кредита.

В случай че „Софарма имоти“ АДСИЦ не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства (след приспадане на разходите) ще бъдат използвани за същите цели, но в мащаб, съобразен с размера на набраните средства.

## **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ**

### **4.1. Вид и клас на ценните книжа**

Предмет на публично предлагане са 462 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. 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 с номиналната стойност на акцията.

Международният номер за идентификация на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100031068.

Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.



## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

LEI кодът (Идентификационният код на правния субект) на „Софарма имоти” АДСИЦ е 8945008OK90PXHE1RL82.

### **4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА. РЕГИСТЪР ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Емитираните до момента от „Софарма имоти” АДСИЦ акции, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този документ, се издават съгласно българското законодателство.

Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

Съгласно неговия Устав, „Софарма имоти” АДСИЦ може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегировани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. 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 „Софарма имоти” АДСИЦ се води от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с издаването на акциите и последващата търговия с тях се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК от 29.04.2004 год.;
- Регламент (ЕО) № 486/2012 на ЕК от 30.03.2012 год.;
- Регламент (ЕО) № 301/2016 на ЕК от 30.11.2015 год.;
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 год. на Комисия за финансов надзор;
- Наредба № 38 от 25.07.2007 год. на Комисия за финансов надзор;
- Правила на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

### **4.3. ИНДИКАЦИЯ ЗА ФОРМАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, ул. „Три уши” № 6, ет. 4.

#### **4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА**

Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма имоти“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 6.50 лв. (шест лева и петдесет стотинки).

#### **4.5. ПРАВА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

Всяка обикновена акция на „Софарма имоти“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.

##### **Право на дивидент**

Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденди 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 Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-долу).

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар.

Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

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.

Няма ограничения и специални процедури за непребиваващи държатели.

##### **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 като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Гласуването в Общото събрание лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на чл. 35 от Устава на Дружеството, закона и правилата за гласуване чрез пълномощник, приети от Съвета на директорите. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.



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 публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 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 на дял от печалбите на Емитента**

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

#### **Право на ликвидационен дял**

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД 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.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- *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.*

#### **Права на миноритарните акционери:**

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:

- *при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;*
- *да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;*
- *да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролатори, 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.*

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

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. На основание чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, посоченото право по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на Общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. 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.

### **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**

Няма издадени конвертируеми ценни книжа.

### **4.6. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване с Устава), взето на заседание, проведено на 07.06.2019 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 20 953 944 лв., разпределен в 20 953 944 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 21 415 944 лв., чрез издаване на нови 462 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните и платени акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 231 000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 27.06.2019 г. Съветът на директорите е приел настоящия проспект за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 196, ал. 1 от Търговския закон и чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Проспектът за първично публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № ....-Е/.....2019 г.

### **4.7. ОЧАКВАНА ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския Търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане на или около 09.10.2019 г. За по-подробна информация вж. т. Очакван график на предлагането.

### **4.8. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Издадените от „Софарма имоти“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

---

Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ може да се извършва 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 съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на акциите.

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:

1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти – предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар;
2. финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
3. сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако 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 или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

### **4.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЪЛЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ ПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Към датата на изготвяне на настоящия документ към „Софарма имоти“ АДСИЦ не са отправяни предложения за погълщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество.

Притежаваните от акционерите акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено при наличие на хипотезата, предвидена в чл. 157а от ЗППЦК, който дава право на акционер, придобил най-малко 95 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на публично дружество (в т.ч. и „Софарма имоти“ АДСИЦ) в резултат на търгово

предлагане, принудително да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и на база на предложение за изкупуване, което се одобрява от Комисията за финансов надзор.

#### **4.10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОТПРАВЕНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ПРЕДХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

#### **4.11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

##### **Обща информация**

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

**Местни юридически лица** са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) 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 (юридически и физически)** 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. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

##### **Капиталови печалби**

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на Българска Фондова Борса, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените,

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“)). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с Финансови Инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

### **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 вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни 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 ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл. 27, ал. 2, т. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза 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 и т. 2 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 ЗКПО).

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

### **Данъци и други подобни плащания при прехвърляне**

При прехвърлянето на акции на Дружеството 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**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

#### **5.1.2. ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА И ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА § 1, т. 3 ОТ ЗППЦК**

Предмет на публично предлагане са 462 000 (четиристотин шестдесет и две хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 462 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 231 000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 6.50 лв. (шест лева и петдесет стотинки) на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна 6.50 лв. (шест лева и петдесет стотинки).

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 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. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ АД.

#### **5.1.3. ПЕРИОДЪТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ВЪЗМОЖНИ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕЗ КОЙТО ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ОТКРИТО И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА НА КАНДИДАТСТВАНЕ.**

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Четиридесет и пет цяло и триста петдесет и пет хилядни права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всеки упражнени четиридесет и пет цяло триста петдесет и пет хилядни права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 6.50 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 45.355. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 45.355/1 (четиридесет и пет цяло и триста петдесет и пет хилядни към едно).

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

---

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ 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 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. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата [www.x3news.com](http://www.x3news.com), която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното ѝ дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

### Място и лице за контакт

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

#### **ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД**

**Адрес:** гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет.4

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** [zaytseva@sis.bg](mailto:zaytseva@sis.bg)

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

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

СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА. ПЪРВИ ЕТАП НА ПОДПИСКАТА ЗА НОВИТЕ АКЦИИ.

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

Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на публикацията на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата [www.x3news.com](http://www.x3news.com), която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното ѝ дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, (ако публикациите са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 01.08.2019 г.

### **Краен срок за продажба на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 16.08.2019 г.). Съгласно Правилата на Българска фондова борса АД (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: 14.08.2019 г.).

### **Място, условия и ред за прехвърляне на правата**

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на основен пазар на БФБ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар“ АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК на интернет страницата



## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

[www.x3news.com](http://www.x3news.com), която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на БФБ АД.

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 „Централен депозитар“ АД.

### ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

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

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. Краен срок за продажба на правата от Документа за предлаганите ценни книжа (очаквана дата: на или около 23.08.2019 г.), „Софарма имоти“ АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Софарма имоти“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар 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 на подписката, посочен по-долу.

#### Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло)

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 10.09.2019 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар“ АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

**Таблица № 5:** Очакван график на предлагането:

Дата на публикуване на Проспекта	16.07.2019 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в на интернет страницата <a href="http://www.x3news.com">www.x3news.com</a> , която представлява интернет медия, предлагана от "Българска Фондова Борса" АД чрез дъщерното й дружество "Сервиз Финансови Пазари" ЕООД и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	16.07.2019 г.
Начало на търговията с права на БФБ АД и на записването на новите акции	01.08.2019 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ АД	14.08.2019 г.

**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	16.08.2019 г.
Служебен аукцион на БФБ АД за продажба на неупражнените права	23.08.2019 г.
Крайна дата за записване на акции	10.09.2019 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	25.09.2019 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	09.10.2019 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ АД	09.11.2019 г.

*Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и*

*(2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.*

**ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ**

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

**ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПОДПИСКАТА**

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

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 231 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и на „БФБ” АД.

**УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ**
**I. Физически лица:**

- ☞ имената и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38
- ☞ Емитент, ISIN код на емисия, LEI код и брой на акциите, за които се отнася заявката;
- ☞ дата, час и място на подаване на заявката;
- ☞ обща стойност на поръчката;
- ☞ други приложими реквизити съгласно чл. 34, ал. 1 от Наредба № 38;
- ☞ подпис на лицето, което подава заявката.

**II. Юридически лица:**

- ☞ фирма и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38;

➡ данните по точка I по-горе.

### **III. Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични идентификационни данни по точка I или точка II по-горе**

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверятелен документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 38 за едногодишен срок преди подаване на поръчката, в случай на подаване на нареждането 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 прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. 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).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

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 счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

5.1.4. Индикация за това, кога и при какви обстоятелства, предлагането може да БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНА СЛЕД КАТО СА ЗАПОЧНАЛИ СДЕЛКИТЕ.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 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.

На основание чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар или доставчик на услуги за докладване на данни, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар или доставчика на услуги за докладване на данни, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, на актовете по прилагането им, на одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането 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 представи в КФН.

Комисията за финансов надзор 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.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса” АД по реда на чл. 181 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

### 5.1.5. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/УВЕЛИЧАВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИН ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ КАНДИДАТИТЕ СУМИ

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 231 000 нови акции.

Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да обяви поканата в Търговския регистър и да я публикува на интернет страницата [www.x3news.com](http://www.x3news.com), която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува на интернет страницата [www.x3news.com](http://www.x3news.com) съобщение в 7-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

### 5.1.6. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделен на 45.355 (**всеки четиридесет и пет цяло и триста петдесет и пет хилядни права дават възможност за записване на една нова акция, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число**).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

### **5.1.7 УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

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

### **5.1.8. НАЧИН И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ДОСТАВКА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. 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/БУЛСТАТ – 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, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника.

### **5.1.9. УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПОДПИСКАТА, СЪОТВЕТНО ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ**

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

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо 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 ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа).

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



## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7(седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

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

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като 45.355 (четиридесет и пет цяло и триста петдесет и пет хилядни) права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция (като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число), по емисионна стойност от 6.50 лева всяка. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „Софарма имоти“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

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

### **5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

#### **5.2.1. КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки 45.355 права може да бъде записана 1 нова акция на „Софарма имоти“ АДСИЦ по емисионна стойност от 6.50 лева за акция.

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

5.2.2. Посочване, дали основните акционерите или членовете на Съвета на директорите 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 членове на Съвета на директорите на Дружеството и основните акционери (виж т. „Основни акционери” от Регистрационния документ) възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала, като упражнят притежаваните от тях права.

Емитентът не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

5.2.3. Оповестяване на предварително разпределение и основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории 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 Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента.

5.2.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и индикация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомяването.

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД не възнамеряват да извършват предварително разпределение и съответно не се предвижда процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума.

5.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция “GREEN SHOE” за превишаване на подписката

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 462 000 нови акции.

### 5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

5.3.1. Цена, на която ще се предлагат акциите

Акциите се предлагат по емисионна стойност от 6.50 лева (шест лева и петдесет стотинки) за акция. Емисионната стойност (6.50 лв. на акция) е определена с решение на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена мениджмънтът на Дружеството е взел под внимание среднопретеглената цена на акциите на Дружеството за трите месеца, предхождащи датата на решението на Съвета на директорите за увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, текущата борсова цена на акциите на Дружеството, както и конкретните му капиталови нужди.

**Таблица № 6:** Среднопретеглена цена на акция (06.03 – 06.06.2019 г.)

Дата	Цена на затваряне (лв.)	Обем (лотове)	Оборот (лв.)
06.03.2019	6.50	100	650
07.03.2019	6.55	400	2 620
08.03.2019	6.55	400	2 620
11.03.2019	6.55	6 190	40 545
12.03.2019	6.55	5 130	33 595
13.03.2019	6.50	2 500	16 300
14.03.2019	6.50	600	3 905



**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

15.03.2019	6.50	3 810	24 765
20.03.2019	6.50	1 300	8 450
21.03.2019	6.50	530	3 445
22.03.2019	6.50	500	3 250
25.03.2019	6.45	1 550	9 995
26.03.2019	6.50	700	4 550
27.03.2019	6.50	1 100	7 145
28.03.2019	6.50	570	3 705
29.03.2019	6.50	2 058	13 442
01.04.2019	6.55	11 300	73 665
02.04.2019	6.55	2 815	18 433
04.04.2019	6.50	557	3 621
05.04.2019	6.50	1 000	6 500
08.04.2019	6.50	1 050	6 823
10.04.2019	6.50	2 200	14 300
11.04.2019	6.50	700	4 550
12.04.2019	6.55	536	3 494
15.04.2019	6.55	1 775	11 618
16.04.2019	6.55	300	1 965
18.04.2019	6.55	5 038	32 899
23.04.2019	6.50	2 822	18 403
24.04.2019	6.55	200	1 310
25.04.2019	6.50	4 085	26 370
30.04.2019	6.55	35	229
03.05.2019	6.40	85	547
08.05.2019	6.45	1 557	9 993
09.05.2019	6.45	239	1 542
14.05.2019	6.50	100	650
15.05.2019	6.50	330	2 145
16.05.2019	6.40	65	416
22.05.2019	6.55	22	144
27.05.2019	6.50	1 000	6 500
28.05.2019	6.45	800	5 160
29.05.2019	6.50	15	98
30.05.2019	6.50	1 700	11 050
31.05.2019	6.50	1 000	6 500
04.06.2019	6.50	265	1 723
06.06.2019	6.50	10 200	66 300
<b>Общо</b>		<b>79 229</b>	<b>515 926.70</b>
<b>Среднопретеглена цена (лв.)</b>			<b>6.51</b>

Източник: Bloomberg

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

Предложената емисионна цена от 6.50 лв. на акция отразява историческите движения в борсовата цена на акциите, но и взема под внимание настоящите капиталови нужди на Дружеството – целта на „Софарма имоти“ АДСИЦ е да набере капитал в посочения размер, който да бъде използван за рефинансиране на инвестиционния кредит на Дружеството. Емитентът е сред водещите компании в своя сегмент, като има изградена търговска марка и традиции, и в дългосрочен период ще донесе положителна стойност на акционерите си.

Емисионната стойност на новопредложените акции е по-висока от балансовата стойност на акциите на Дружеството с цел избягване разводняване на акциите вследствие на увеличението на капитала.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

### 5.3.2. ПРОЦЕДУРА ПО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ 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 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. 2 от ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата [www.x3news.com](http://www.x3news.com), която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

### 5.3.3. ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

5.3.4. НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ ИЛИ ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРИДОБИТИ ОТ ТЯХ В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ

Акциите от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, които са придобити от членовете на Съвета на директорите „Софарма имоти“ АДСИЦ в сделки през последната година преди датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, са както следва:

Член на Съвета на директорите	Дата на сделката	Вид сделка	Количество	Ед. Цена	Пазар
Борис Анчев Борисов	22.08.2018	Увеличение на капитала	5 000	6.50	БФБ АД
Бисера Николаева Лазарова	31.07.2018	Увеличение на капитала	482	6.50	БФБ АД

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

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

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно 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.

#### **5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ**

##### **5.4.1. ИМЕ И АДРЕС НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, ИЗБРАН ДА ОБСЛУЖВА УВЕЛИЧАВАНЕТО НА КАПИТАЛА**

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД се е задължил да положи най-големи усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се е задължил да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

##### **5.4.2. ИМЕ И АДРЕС НА АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ.**

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

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

##### **5.4.3. ИМЕ И АДРЕС НА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА**

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

### **6. ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

#### **6.1. РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ**

След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от два работни дни от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 09.11.2019 г.

#### **6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.**

Към настоящия момент, ценни книжа, с емитент „Софарма имоти“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции са допуснати до търговия на Регулирания пазар, организиран от БФБ АД. Акциите се търгуват на Основен пазар на Българска Фондова Борса (Bulgarian Stock Exchange или BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

**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 документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на БФБ АД.

**6.4. СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, ПРЕДОСТАВЯЙКИ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ ЦЕНИТЕ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО**

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

**6.5. СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

**7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ****7.1. СУБЕКТ, ПРЕДЛАГАЩ ЗА ПРОДАЖБА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

**7.2. БРОЙ И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ОТ ДЪРЖАТЕЛИТЕ**

Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

**7.3. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАМРАЗЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

**8. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ****8.1. ОБЩИ НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИТЕ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА**

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 2 986 488 лева. При условие че бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна, очакваната нетна сума от предлагането е в размер на 1 484 988 лв.

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Софарма имоти“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 13 000 лева без включен ДДС.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на

## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

Дружеството. Така представените разходи са валидни в този размер както в случай, че предложената емисия бъде записана в пълен размер (462 000 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (231 000 бр. акции). Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник е уговорено в твърд размер и не зависи от постигнатите резултати от публичното предлагане.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

**Таблица № 7. Разходи по предлагането**

<b>Разходи за външни услуги</b>	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	13 000 лв.
<b>Разходи за такси и комисионни</b>	
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	1 420 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	600 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1 420 лв.
<b>ОБЩО</b>	<b>16 512 лв.</b>

*\* Така посочените разходи са с прогнозен характер*

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (16 512 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (462 000 бр.), са 0.0357 лв. на акция. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (231 000 бр.), общите разходи на една акция ще възлязат на 0.0715 лв. на акция.

Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на „Софарма имоти” АДСИЦ.

## 9. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

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

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

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно 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.

### 9.1. РАЗМЕР И ПРОЦЕНТ НА НЕПОСРЕДСТВЕНО РАЗВОДНЯВАНЕ, ПОЛУЧЕНО В РЕЗУЛТАТ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

**Таблица № 8: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)**

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019)	
Обща сума на активите (хил. лв.)	84 803
Общо задължения (хил. лв.)	25 492
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	59 311

**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

Брой акции в обращение	20 953 944
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	2.83

**Увеличението на капитала**

Брой нови акции	462 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	6.50
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	2 986 488

**След увеличението на капитала**

Брой акции след увеличението	21 415 944
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	62 297
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2.91

**Разводняване на 1 акция**
**няма**

*Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г.*

Към 31.03.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ е 59 311 хил. лв., разпределени в 20 953 944 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 2.83 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2 986 488 лв. (462 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 62 297 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 21 415 944 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 2.91 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Следващите таблици представят разводняването в случай на записване на минималния размер на настоящата емисия (половината предложени акции от увеличението на капитала), а именно: записани 231 000 акции и нетни постъпления от емисията 1 484 988 лв.

**Таблица № 9:** Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019)</b>	
Обща сума на активите (хил. лв.)	84 803
Общо задължения (хил. лв.)	25 492
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	59 311
Брой акции в обращение	20 953 944
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	2.83
<b>Увеличението на капитала</b>	
Брой нови акции	<b>231 000</b>
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	6.50

**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 484 988
<b>След увеличението на капитала</b>	
Брой акции след увеличението	21 184 944
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	60 796
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2.87
<b>Разводняване на 1 акция</b>	<b>няма</b>

*Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г.*

При записване на половината предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 1 484 988 лв. (231 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 60 796 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 21 184 944 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 2.87 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

**9.2. РАЗМЕР И ПРОЦЕНТ НА НЕПОСРЕДСТВЕНО РАЗВОДНЯВАНЕ В СЛУЧАЙ, ЧЕ СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ АКЦИОНЕРИ НЕ УЧАСТВАТ В ПОДПИСКАТА ЗА НОВОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица № 10 е показано такова разводняване на 1 акция:

**Таблица № 10: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция\***

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019 г.)</b>	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ	20 953 944
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (хил. лв.)	59 311
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000048%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.83
<b>Увеличението на капитала*</b>	
Общ брой записани акции*	462 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	<b>6.50</b>
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението*	21 415 944
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	62 297
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.0000047%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2.91
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	
	<b>-2.16%</b>

*Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г.*



## СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа

\* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.02205 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.02205 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.83 лв. на акция преди увеличението до 2.91 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0.02205 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.02205 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, дялът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000048% на 0.0000047%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на 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 от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

**Таблица № 11:** Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при записване на половината от предложените акции от увеличението

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019 г.)</b>	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ	20 953 944
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (хил. лв.)	59 311
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000048%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.83
<b>Увеличението на капитала*</b>	
Общ брой записани акции*	231 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	6.50
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението*	21 184 944
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	60 796
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.0000047%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2.87
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	<b>-1.09%</b>

*Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г.*

\* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.02205 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.02205 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции)

Вижда се, че при записване на половината от предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.83 лв. на акция преди увеличението до 2.87 лв. на акция след

## **СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции, дялът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000048% на 0.0000047%.

Посоченият случай също е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти” АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на 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 от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

## **10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **10.1. КОНСУЛТАНТИ**

Дружеството не ползва консултанти по настоящото публично предлагане на акции и в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са упоменати такива.

### **10.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО Е ОДИТИРАНА**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа е включена историческа финансова информация от одитираните годишни отчети на Емитента за 2016 г., 2017 г., и 2018 г. Освен посочената финансова информация, не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, нито такава, по която да е изготвен доклад от такива.

### **10.3. ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на експерти или трети лица, освен одитираните финансови отчети на Емитента за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

### **10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА**

„Софарма имоти” АДСИЦ потвърждава, че, доколкото е възможно, информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в т. 1.1. от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа), е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

***Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация, включително адрес, телефон, работно време и лице за контакти***

На инвеститорите е осигурен достъп до допълнителна информация в офисите на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, указани в таблицата.

#### **ЕМИТЕНТ:**

##### **„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**

**Адрес:** гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20

**Тел.:** +359 889 775 955

**Е-поща:** vpanova@businessstowers.bg

**Лице за контакт:** Иванка Панова

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

#### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

##### **ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

**Адрес:** гр. София 1000, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40;

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** zaytseva@sis.bg

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

---

**СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ Документ за предлаганите ценни книжа**

---

Настоящият документ може да бъде разгледан в електронен вид на:

Интернет страницата на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД – [www.sis.bg](http://www.sis.bg), както и на интернет страницата на Емитента - [www.sopharma-imoti.com](http://www.sopharma-imoti.com)

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

### ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:

 <hr/> <p><b>Ивайло Томов</b> Изпълнителен директор на „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД</p>	 <hr/> <p><b>Борис Борисов</b> Изпълнителен директор на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ</p>	 <hr/> <p><b>Петя Петкова</b> Съставител на финансовите отчети на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ</p>
--	--	---

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

**Борис Анчев Борисов** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ,

**Ивайло Нецов Томов** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

**Атанас Кирилов Трайчев** – в качеството си на Председател на СД и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

За „Софарма имоти“ АДСИЦ:


---

**Борис Анчев Борисов,**  
Изпълнителен директор  
на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

За „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ“ АД:


---

**Ивайло Нецов Томов,**  
Изпълнителен директор  
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ АД


---

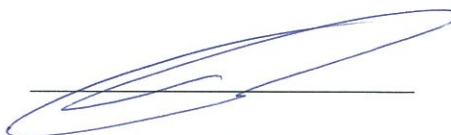
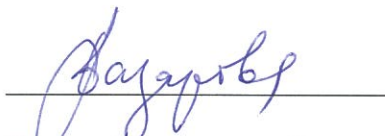
**Атанас Кирилов Трайчев,**  
Председател на СД  
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ АД

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
по чл. 81, ал. 5 от ЗППЗК**Долуподписаните:**

1. **Борис Анчев Борисов** – Изпълнителен директор на „Софарма имоти” АДСИЦ;
2. **Бисера Николаева Лазарова** – Председател на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ;
3. **Стефка Савова Обрешкова** – Заместник-Председател на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ;
4. **Петя Николова Петкова** – Съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ;

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Документа за предлаганите ценни книжа информация е пълна и вярна.

**Борис Анчев Борисов****Бисера Николаева Лазарова****Стефка Савова Обрешкова****Петя Николова Петкова**