

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

РЕЗЮМЕ

27 Юни 2019 година

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

- A.1** Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
- A.2** Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа.
Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

- Б.1** „Софарма имоти” АДСИЦ
- Б.2** Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ са: гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20.
- Б.3** Предметът на дейност на „Софарма имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставяне на управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството притежава 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. Инвестиционната политика на „Софарма имоти” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на законовите ограничения и факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.
- Б.4а** С оглед предмета на дейност на Дружеството, основните тенденции, които пряко засягат дейността му, са свързани с тенденциите на пазара на недвижими имоти в България. През последните 2 години се наблюдава значително възстановяване на сектора, което води до рестартирането на замразени инвестиционни проекти и започването на нови такива. Вследствие на засиленото търсене на наематели на висококачествени офис площи, заетостта на офис пазара в София продължава да се покачва, а делът на незаетите площи пада до 9.5% по данни на агенция Forton. Наемните нива на офиси клас А остават стабилни около EUR 15/кв. м. Възстановяването на европейската икономика, засилването на вътрешното търсене, положителните тенденции при заетостта и търговията на дребно, както и силното развитие на пазара на недвижими имоти през последната година дават основание за оптимистични прогнози за развитието на българската икономика в бъдеще.
- Б.5** „Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Закона за счетоводството и ЗППЦК.
- Б.6** Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2019 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД. Главните акционери в „Софарма имоти” АДСИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери. Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Софарма имоти” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Б.7 **Таблица № 1:** Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

	2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 787	9 065	9 551	2 315	2 412
Приходи от административно обслужване на имоти	1 068	1 086	1 113	284	293
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	58	49	316	-	-
	9 913	10 200	10 980	2 599	2 705

Други доходи от дейността	52	109	109	84	12
Разходи за материали	(132)	(225)	(106)	(14)	(9)
Разходи за външни услуги	(2 462)	(3 151)	(3 664)	(748)	(825)
Разходи за персонала	(90)	(112)	(182)	(16)	(15)
Разходи за амортизации	(17)	(14)	(5)	(3)	(2)
Други разходи за дейността	(223)	(195)	(70)	-	(20)
Печалба от оперативна дейност	7 041	6 612	7 062	1 902	1 846
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Финансови разходи	(854)	(587)	(448)	(118)	(89)
Финансови приходи/разходи, нетно	(854)	(587)	(448)	(118)	(89)
Печалба преди дивиденди	6 187	6 025	6 614	1 784	1 757
Задължителен дивидент за разпределяне	(5 512)	(5 473)	(5 606)	-	-
Остатъчен доход за периода	675	552	1 008	1 784	1 757
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	675	552	1 008	1 784	1 757

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинни неаудитирани отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

През 2016 г. приходите от наеми възлизат на 8 787 хил. лв., като отбелязват изменение от едва 0.03% спрямо предходната година. Другите приходи от дейността се свиват с 42.2% до 52 хил. лв. Оперативните разходи на Дружеството се повишават с 4.06% на годишна база, достигайки 2 924 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 041 хил. лв., което представлява намаление с 2.75% за годината. Нетната печалба достига 6 187 хил. лв., или с 2.33% по-висока спрямо отчетеното година по-рано.

През 2017 г. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 9 065 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3.16% спрямо резултатите от предходната година, а приходите от административно обслужване на имоти нарастват с 1.69% на годишна база до 1 086 хил. лв. Другите доходи от дейността възлизат на 109 хил. лв. за годината като голяма част от тях (79 хил. лв.) са формирани от печалба от продажба на имоти. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ през 2017 г. достигат 3 697 хил. лв. или с 26.44% повече спрямо предходната година. Така оперативната печалба на Дружеството за годината възлиза на 6 612 хил. лв. или с 6.09% по-малко от постигнатия оперативен резултат през 2016 г. Нетната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г. достига 6 025 хил. лв., с 2.62% по-ниско от печалбата за 2016 г.

През 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 9 551 хил. лв. или с 5.36% повече спрямо предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти също се покачват – с 2.49% до 1 113 хил. лв. Другите доходи от дейността остават на нивото от предходната година (109 хил. лв.). Общите оперативни разходи за дейността през годината възлизат на 4 027 хил. лв. като най-голям дял традиционно имат разходите за външни услуги. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 062 хил. лв., което представлява увеличение с 6.8% на годишна база. Нетната печалба за годината се покачва с 9.78% до 6 614 хил. лв.

През първите три месеца на 2019 г. Дружеството отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2 412 хил. лв., или с 4.19% повече спрямо същия период на предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти достигат 293 хил. лв. за периода, отбелязвайки ръст от 3.17% на годишна база. Другите доходи от дейността намаляват значително до 12 хил. лв. (31.03.2018 г.: 84 хил. лв.) поради липсата на продажби на инвестиционни имоти през настоящия период. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ за първото тримесечие на настоящата година достигат 871 хил. лв., отбелязвайки ръст от 11.52% на годишна база. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2019 г. с печалба от оперативната дейност в размер на 1 846 хил. лв. и нетна печалба в размер на 1 757 хил. лв.

Таблица № 2: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АДСИЦ

	2016	2017	2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
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	-	-	-	12

	Нематериални активи	0	0	0	0
		83 965	83 716	83 954	83 972
	Текущи активи				
	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
		1 160	546	621	831
	ОБЩО АКТИВИ	85 125	84 262	84 575	84 803
	СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
	СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
	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
	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	44 963	51 021	57 554	59 311
	ПАСИВИ				
	Нетекущи задължения				
	Дългосрочни банкови заеми	24 306	17 960	13 793	13 031
	Дългосрочни задължения към персонала	23	24	49	49
	Други дългосрочни задължения	-	-	-	8
		24 329	17 984	13 842	13 088
	Текущи задължения				
	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
	ОБЩО ПАСИВИ	40 162	33 241	27 021	25 492
	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	85 125	84 262	84 575	84 803
	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.				
Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.				
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.				
Б.10	Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. не съдържат квалификации.				
Б.11	Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти” АДСИЦ, с подписа си в края на Проспекта, 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.				
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА					
В.1	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. 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. LEI кодът (Идентификационният код на правния субект) на „Софарма имоти” АДСИЦ е 8945008OK90PXHE1RL82.				
В.2	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 6.50 лева (шест лева и петдесет стотинки).				
В.3	Регистрираният капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ е в размер на 20 953 944 лв. и е разпределен в 20 953 944 броя безналични				

	поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени.
V.4	<p>Всяка обикновена акция на „Софарма имоти“ АД СИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.</p> <p>Право на дивидент</p> <p>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. 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.</p> <p>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 непробиваващи държатели.</p> <p>Право на глас</p> <p>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 14 дни преди датата на Общото събрание. 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 е 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.</p> <p>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 оповестяване 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.</p> <p>Право на дял от печалбите на Емитента</p> <p>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.</p> <p>Право на ликвидационен дял</p> <p>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.</p> <p>Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;</i> ■ <i>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;</i> ■ <i>право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.</i> <p>Права на миноритарните акционери:</p> <p>Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <i>при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;</i> ■ <i>да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на</i>

	<p>Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;</p> <ul style="list-style-type: none"> да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техни 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. <p>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.</p> <p>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.</p>
В.5	<p>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. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. 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.</p> <p>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 удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>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 подметката 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.</p> <p>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.</p> <p>Тази забрана не се прилага по отношение на заложените финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p>
В.6	<p>След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от 2 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.</p>
В.7	<p>Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.</p>
РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ	
Г.1	<p>Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.</p> <p>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти</p> <p>Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.</p> <p>Намаление на равнището на наемите</p> <p>Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на</p>

	<p>паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем. От друга страна, намалението на наемните нива би се отразило негативно върху пазарната цена на притежаваните недвижими имоти и възможността Дружеството да реализира положителен финансов резултат от продажбата на притежаваните недвижими имоти.</p> <p>Повишение на застрахователните премии Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат.</p> <p>Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.</p> <p>Повишена конкуренция Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните две години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години и това предполага възможно увеличение на предлаганите на пазара офис и административни площи. Това е възможно да се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това от своя страна може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти и в частност – в привлекателността на инвестициите в ценни книжа на „Софарма имоти“ АДСИЦ.</p> <p>Рискове при отдаването под наем Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това от своя страна ще има негативен ефект върху приходите от наеми и административно обслужване, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност.</p> <p>Риск от непокрити от застраховки загуби Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.</p> <p>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране Дружеството възнамерява и в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг. Това излага компанията на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.</p>
Г.3	<p>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.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар 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.</p> <p>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.</p> <p>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. Еventуално 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.</p> <p>Липса на гаранция за изплащане на дивиденди Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен</p>

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.

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.

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ

- Д.1 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. Във връзка с публичното предлагане се очаква Дружеството да заплати такси и комисионни към БФБ и Централен депозитар в общ размер на 3 512 лв.
- В следващата таблица са посочени разходите, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Таблица № 3. Разходи по предлагането

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	13 000 лв.
Разходи за такси и комисионни	
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.
ОБЩО	16 512 лв.

* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Горепосочените разходи са валидни в този размер, както в случай че предложената емисия бъде записана в пълен размер така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно. 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.

- Д.2а При условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане, е в размер на 3 003 000 лв., а нетната (след приспадане на разходите по публичното предлагане) - 2 986 488 лв. При условие че бъде записан само минималният размер на емисията, за да се счита тя за успешна, очакваната обща сума на приходите е 1 501 500 лв., а нетната такава - 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 краткосрочната част от привлечено дългово финансиране с номинален размер от 3 051 хил. лв. (към 31.03.2019 г.). В случай че емисията е успешна, всички средства, набрани чрез предлагането ще бъдат използвани за погасяване на тези банкови задължения.

- Д.3 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. 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. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 6.50 лв. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 231 000 акции, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. 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.

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.

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 след изтичането на 7 (седем) дни от публикуването на съобщението за публичното предлагане, „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция – 45.355/1. Всеки упражнен четиридесет и пет цяло и 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. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион. 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 определения срок за прехвърляне.

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, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Бурса“ 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.

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, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Бурса“ 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 www.x3news.com, 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 продават 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.

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 (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.

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 обяви в КФН, както и като се обяви на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, и се заяви за оповестяване в търговския регистър и за публикуване в медията, в която е публикувано съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок 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.

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. 27б, 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 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 съдържанието 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 (ЗПМПИЗФИ). 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).

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. 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. Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много

	<p>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. 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, 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 съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред. 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.</p> <p>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 от ЗППЦК.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>След вписване на капитала в 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.</p> <p>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.</p> <p>„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. 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.</p> <p>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. 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.</p> <p>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.</p>
Д.4	На „Софарма имоти” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на

	членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения. На „Софарма имоти“ АД СИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство. Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ да се разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават. Съществуват ограничения за търговия с финансови инструменти по Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г.																																								
Д.5	Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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. Не са налице споразумения за замразяване на капитала.																																								
Д.6	<p>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.</p> <p>Размер и процент на непосредствено разводняване, получено в резултат на предлагането</p> <p>Таблица № 4: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)</p> <table> <tr> <th colspan="2">Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019)</th></tr> <tr> <td>Обща сума на активите (хил. лв.)</td><td>84 803</td></tr> <tr> <td>Общо задължения (хил. лв.)</td><td>25 492</td></tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)</td><td>59 311</td></tr> <tr> <td>Брой акции в обращение</td><td>20 953 944</td></tr> <tr> <td>Номинална стойност на една акция (лв.)</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>Балансова стойност на една акция (лв.)</td><td>2.83</td></tr> <tr> <th colspan="2">Увеличението на капитала</th></tr> <tr> <td>Брой нови акции</td><td>462 000</td></tr> <tr> <td>Номинал (лв.)</td><td>1.00</td></tr> <tr> <td>Емисионна стойност на акция (лв.)</td><td>6.50</td></tr> <tr> <td>Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер</td><td>2 986 488</td></tr> <tr> <th colspan="2">След увеличението на капитала</th></tr> <tr> <td>Брой акции след увеличението</td><td>21 415 944</td></tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)</td><td>62 297</td></tr> <tr> <td>Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)</td><td>2.91</td></tr> <tr> <td>Разводняване на 1 акция</td><td>няма</td></tr> </table> <p><i>Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2019 г.</i></p> <p>Към 31.03.2019 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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 накръняват 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“ АД СИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.</p> <p>Таблица № 5: Разводняване на стойността на акциите (при записване на половината от предложените акции от увеличението)</p> <table> <tr> <th colspan="2">Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019)</th></tr> <tr> <td>Обща сума на активите (хил. лв.)</td><td>84 803</td></tr> <tr> <td>Общо задължения (хил. лв.)</td><td>25 492</td></tr> </table>	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	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	Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019)		Обща сума на активите (хил. лв.)	84 803	Общо задължения (хил. лв.)	25 492
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																																								
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																																								
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
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	231 000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	6.50
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 484 988
След увеличението на капитала	
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
Разводняване на 1 акция	няма

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2019 г.

При записване на минималния брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, 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. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Размер и процент на непосредствено разводняване, в случай че съществуващите акционери не участват в подписката за новото предлагане

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АД СИЦ 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. 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 № 6 е показано такова разводняване на 1 акция:

Таблица № 6: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2019 г.)	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АД СИЦ	20 953 944
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АД СИЦ (хил. лв.)	59 311
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000048%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.83
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	462 000
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
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АД СИЦ 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
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-2.16%

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 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, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000048% на 0.0000047%.

Таблица № 7: Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2018 г.)	
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
Увеличението на капитала*	
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
След увеличението на капитала	
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
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-1.09%

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

Вижда се, че при записване на минималния брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, балансовата стойност на акция се повишава от 2.83 лв. на акция преди увеличението до 2.87 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000048% на 0.0000047%.

Д.7	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.
-----	---

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА:

**Ивайло Томов**Изпълнителен директор на
„СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД**Борис Борисов**Изпълнителен директор на
„СОФАРМА ИМОТИ“
АДСИЦ**Петя Петкова**Съставител на финансовите
отчети на „СОФАРМА
ИМОТИ“ АДСИЦ

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 ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Атанас Кирилов Трайчев – в качеството си на Председател на Съвета на директорите и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.

За „Софарма имоти“ АДСИЦ:

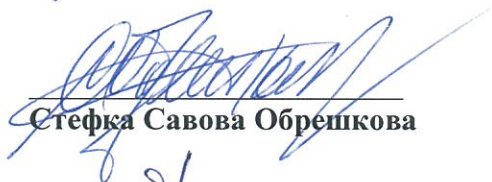
**Борис Анчев Борисов,**Изпълнителен директор
на „Софарма имоти“ АДСИЦЗа „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:**Атанас Кирилов Трайчев,**Председател на Съвета на директорите
на СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД**Ивайло Нецов Томов**Изпълнителен директор
на СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД

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 Резюмето информация е пълна и вярна.


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