
ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Софарма имоти“ АДСИЦ и за издаваните от Дружеството ценни книжа, които са предмет на настоящото първично публично предлагане, а именно – 535 392 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 5.60 лева всяка. Проспектът съдържа цялата необходима за вземане на инвестиционно решение информация, 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, разгледани подробно в Част Втора, Раздел 3 и Част Трета, Раздел 2 от настоящия Проспект. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ОТ2020 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

10 Юли 2020 година

СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОСПЕКТА, ИЗГОТВЕН КАТО ЕДИНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ ПЪРВА. РЕЗЮМЕ	11
РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	11
Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа	11
Точка 2. Идентификационни данни за Емитента	11
Точка 3. Компетентен орган	11
Точка 4. Дата на одобряване на проспекта	11
Точка 5. Предупреждения	11
РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	11
Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?	11
Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване	11
Точка 6.2. Основна дейност на Емитента	11
Точка 6.3. Основни акционери	11
Точка 6.4. Съвет на директорите	12
Точка 6.5. Законово определени одитори	12
Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?	12
Точка 7.1. Основна финансова информация	12
Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди	13
Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за емитента?	13
Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента	13
Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който емитентът оперира	13
РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	14
Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?	14
Точка 9.1. Вид, клас, ISIN	14
Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа	14
Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа	14
Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност	14
Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа	14
Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите	14
Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?	15

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?	15
Точка 12. Кой са основните рискове, характерни за ценните книжа?	15
РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.	16
Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?	16
Точка 14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?.....	17
Точка 15. Защо е съставен този проспект?.....	17
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980 и Приложение 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация	19
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	19
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ	19
Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ	19
Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти.....	19
Точка 1.4. Използвана информация от трети страни	20
Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	20
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	20
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента	20
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	21
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	21
Точка 3.1. Съществени рискове, характерни за емитента	21
Точка 3.1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента	21
Точка 3.1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на емитента и с отрасъла	22
Точка 3.1.3. Правен и регулаторен риск	24
Точка 3.1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол	24
Точка 3.1.5. Екологични, социални и управленски рискове	25
Точка 3.1.6. Систематични рискове.....	25
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	26
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование.....	26
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код	26
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване.....	27
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	27
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	27
Точка 5.1. Основни дейности.....	27

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.....	27
Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги	27
Точка 5.2. Основни пазари.....	27
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.	28
Точка 5.4. Стратегия и цели	28
Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси...	29
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.	30
Точка 5.7. Инвестиции	31
Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента	31
Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента	35
Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала.....	35
Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда	36
РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	36
Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента	36
Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента	36
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	36
Точка 7.1. Финансово състояние	36
Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента.....	36
Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента.....	39
Точка 7.2. Оперативни резултати	40
Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента, включително степента, в която се засягат приходите	40
Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях.....	40
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	43
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента	43
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента.....	50
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента	52
Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.	53
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.....	53

РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда	53
Точка 9.1. Нормативна среда.....	53
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	55
Точка 10.1. Описание на тенденциите.....	55
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти и събития с очакван значителен ефект върху емитента	55
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	57
Точка 11.1. Публикувана прогноза.....	57
Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза.....	57
Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза	57
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	57
Точка 12.1. Ключови лица	57
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	61
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	61
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	61
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения	62
РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	62
Точка 14.1. Мандати	62
Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия ...	63
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитета по възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме на мандата, по който комитетът функционира	63
Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.....	64
Точка 14.5 Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление.....	64
РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ.....	64
Точка 15.1. Брой служители.....	64
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции.....	64
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента	64
РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	65
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери	65
Точка 16.2. Разни права на глас.....	65

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента	65
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	65
РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	66
Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета	66
РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	76
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди	76
Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години	76
Точка 18.1.2. Промяна на референтната балансова дата	76
Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти	76
Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка	77
Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС	77
Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети	77
Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация	77
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация	77
Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети	77
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	77
Точка 18.3.1. Одитирани ГФО	77
Точка 18.3.2. Друга одитирана информация	77
Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник	77
Точка 18.4. Проформа финансова информация	78
Точка 18.4.1. Проформа финансова информация	78
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите	78
Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденди	78
Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди	78
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства	78
Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства	78
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	80
Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента	80
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	81
Точка 19.1. Акционерен капитал	81
Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал	81
Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал	81

Точка 19.1.3. Собствени акции	81
Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти.....	81
Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала.....	81
Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция	82
Точка 19.1.7. История на акционерния капитал.....	82
Точка 19.2. Учредителен акт и устав	83
Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него	83
Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции	83
Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента	85
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	85
Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение	85
РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	85
Точка 21.1. Налични документи	85
РАЗДЕЛ 22. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	86
РАЗДЕЛ 23. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	87
РАЗДЕЛ 24. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	89
РАЗДЕЛ 25. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	89
РАЗДЕЛ 26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	90
Точка 26.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	90
Точка 26.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	90
Точка 26.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.....	91
Точка 26.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .	98
Точка 26.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	99
Точка 26.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ	99

Точка 26.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	99
Точка 26.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА.....	104
РАЗДЕЛ 27. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	104
Точка 27.1. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРИ С БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	104
РАЗДЕЛ 28. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	106
Точка 28.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД	106
Точка 28.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	106
Точка 28.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ	106
РАЗДЕЛ 29. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	110
Точка 29.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ	110
Точка 29.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ	110
РАЗДЕЛ 30. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	112
Точка 30.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	112
Точка 30.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.....	112
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980, извън посечената в Раздели 1, 2 и 19 на ЧАСТ ВТОРА.....	113
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ	113
Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа.....	113
Точка 2.1.1. Ценови риск.....	113
Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа.....	113
Точка 2.1.3. Ликвиден риск.....	113
Точка 2.1.4. Валутен риск.....	114
Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента.....	114
Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции.....	114
Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди	114
Точка 2.1.8. Риск от промяна в режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа	114
Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар.....	115
Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа	115

Точка 2.2.2. Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на емитента	115
РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	115
Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал.....	115
Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост.....	115
Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането	121
Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	121
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	122
Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допускнати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).....	122
Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.....	122
Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма.....	123
Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.....	123
Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права	123
Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	126
Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране	126
Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	126
Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения	127
Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година .	127
Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство.....	127
Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета	129
Точка 4.13 Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия.....	130
РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	130
Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането	130
Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането	130
Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането	130
Точка 5.1.3. Период на предлагането	131

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.....	135
Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията.....	136
Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението.....	136
Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено	137
Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа	137
Точка 5.1.9. Резултати от предлагането	137
Точка 5.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване	138
Точка 5.2. План на разпространение и разпределение	138
Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори	138
Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори	139
Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение.....	139
Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа	139
Точка 5.3. Цена.....	139
Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица	139
Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане	140
Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена	140
Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица	140
Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии	140
Точка 5.4.1. Координатори по предлагането	140
Точка 5.4.2. Платежни агенти	141
Точка 5.4.3. Лица, поели емисията.....	141
Точка 5.4.4. Споразумение за поемане	141
РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	141
Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	141
Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас.....	141
Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	141
Точка 6.4. Маркет мейкъри.....	142
Точка 6.5. Стабилизация.....	142
Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация.....	142

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация	142
Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията.....	142
Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация	142
Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране.....	142
Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката	142
РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	142
Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	142
Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	142
Точка 7.3. Продажба от основни акционери.....	142
Точка 7.4. Споразумения за задържане	143
РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	143
Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	143
РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ.....	144
Точка 9.1. Разводняване.....	144
Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери	146
Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие.....	148
Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК	149
Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 81, ал. 5 във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК	150

ЧАСТ ПЪРВА. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа
Предмет на настоящето публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ с ISIN BG1100031068.

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е „Софарма имоти“ АДСИЦ, ЕИК: 175059266. Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 8945008OK90PXHE1RL82.

Данни за контакт: гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20.

Точка 3. Компетентен орган

Компетентен орган, който одобрява Проспекта, е Комисия за финансов надзор, 1000 София, ул. „Будапеща“ № 16, тел. : 0800 40 444, email: delovodstvo@fsc.bg.

Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение №/.....2020 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Точка 5. Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разгледано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

Емитент на ценните книжа е „Софарма имоти“ АДСИЦ. 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.

Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

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 предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Точка 6.3. Основни акционери

Лица, притежаващи над 5% от акциите с право на глас от капитала на Емитента, към 31.03.2020 г. са:

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой акции	Дял
	Огнян Иванов Донев	5 010 250	23.39%
	Венцислав Симеонов Стоев	5 308 713	24.79%

201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД	4 401 652	20.55%
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	1 937 594	9.05%

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява пряко или непряко контрол върху „Софарма имоти” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Точка 6.4. Съвет на директорите

Съветът на директорите на Емитента се състои от следните три физически лица: Бисера Николаева Лазарова (председател), Стефка Савова Обрешкова (заместник-председател) и Борис Анчев Борисов (Изпълнителен директор). Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича през м. юни 2024 г.

Служебният адрес на Борис Борисов е: гр. София, район „Изгрев”, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 18.

Служебният адрес на Бисера Лазарова е: гр. София, район „Изгрев”, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 17.

Служебният адрес на Стефка Обрешкова е: гр. София, район „Средец”, пл. „Славейков” № 9.

Точка 6.5. Законово определени одитори

Годишните отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са заверени от „Ажур ТДМ” ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, район „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. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. „Мърфи” № 3, ет. 1, ап. 1.

Одиторско дружество „Ажур ТДМ” ООД, рег. № 004 в ИДЕС, и Даниел Трифонов Рахнев, рег. № 0577 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

Основни финансови показатели	2017	2018	2019	31.03.2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Основен капитал	20 104	20 954	21 416	20 954	21 416
Собствен капитал	51 021	57 554	61 657	59 311	63 416
Брой акции	20 103 965	20 953 944	21 415 928	20 953 944	21 415 928
Инвестиционни имоти	83 701	83 935	84 526	83 935	84 526
Други дълготрайни материални активи	15	19	21	25	20
Вземания	435	431	366	478	447
Пари и парични еквиваленти	111	190	714	353	2 120
Сума на активите	84 262	84 575	85 638	84 803	87 122
Задължения	33 241	27 021	23 981	25 492	23 706
Приходи	10 309	11 089	11 606	2 717	2 832
Разходи за външни услуги	-3 151	-3 664	-3 839	-825	-959
Разходи за персонала	-112	-182	-124	-15	-14
Оперативна печалба	6 612	7 062	7 533	1 846	1 829
Нетни финансови приходи/(разходи)	-587	-448	-346	-89	-70
Печалба/(загуба) за годината	6 025	6 614	7 187	1 757	1 759
Остатъчна печалба/(загуба) за годината*	552	1 008	1 127	1 757	1 759
Дивидент на акция - брутен (лв.)	0.2722	0.268	0.284	n/a	n/a

* След заделяне на минимален задължителен дивидент за съответната година.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и неаудирани междинни отчети към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. не съдържат квалификации.

Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за емитента?

Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество и възможността му да посреща задълженията си.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни изплащането на дивидента за съответната година.

Риск от неизпълнение на поетото задължение за спазване на определено финансово съотношение до издължаване на инвестиционния кредит

„Софарма имоти“ АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК“ ЕАД Коефициент на покритие на дълга не по-нисък от 1.1. Съществува риск от неизпълнение на поетото задължение и последствието от материализирането на този риск е „Банка ДСК“ ЕАД да се възползва от правото си да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционният му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на „Софарма имоти“ АДСИЦ би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството.

Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който емитентът оперира

Риск от намаление равнището на наемите

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, това ще доведе до намаление на приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем. От друга страна, понижението в очаквания наем, който може да бъде реализиран от даден инвестиционен имот, ще се отрази негативно върху неговата цена.

Риск от 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. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

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.

Риск, свързан с Covid-19

Това е рискът от повторно въвеждане на по-строги мерки във връзка с ограничаване разпространението на Covid-19 и ограничаване достъпа до търговски комплекси и провеждане на организирани мероприятия. Подобни мерки биха изправили наемателите на Дружеството пред затруднение или невъзможност за изплащане на дължимите наеми и това ще създаде значителни рискове пред ликвидната позиция на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, което може да доведе до по-

високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството, ISIN BG1100031068.

Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Ценните книжа се издават в български лева. Предмет на публично предлагане са 535 392 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 5.60 лв. (пет лева и шестдесет стотинки) всяка. Общата емисионна стойност на предложените за записване акции е 2 998 195.20 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

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.

Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност

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.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне 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, Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Бурса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ, а на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на MTF Sofia, съобразно правилата за търговия на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia за сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“. Инвестиционният Посредник е задължен да изпълнява изискванията на Регламент (ЕС) 596/2014 относно пазарната злоупотреба и не може да приеме за изпълнение нареждания за сделки с финансови инструменти, които биха довели до нарушаване на изискванията на член 14 и/или член 15 на Регламента.

Съгласно чл. 63, ал. 1 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор, с изключение на предвидените по ал. 2 и ал. 3 случаи.

Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите

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, ал. 3 от ЗДСИЦ като дивидент.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му

легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на дивидент в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на „Централен депозитар“ АД. 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.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

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.

Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?

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) основно на БФБ, както и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“ във връзка с предходна регистрация на капиталовите инструменти на дружеството на този пазар. Емитентът не възнамерява да предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Не.

Точка 12. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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. Възможно е инвеститорите да реализират загуби вследствие на колебанията в цените на акциите.

Ликвиден риск

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.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„Софарма имоти“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съществуващите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в Дружеството, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

Риск значителни сделки с акции на Дружеството да повлияят на тяхната пазарна цена

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите.

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. За периода, обхванат от представената историческа финансова информация, Емитентът е реализирал положителен финансов резултат, но няма гаранция, че тази тенденция ще продължи и в бъдеще и Дружеството ще продължи да разпределя дивидент.

РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

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 Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ 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.

На основание чл. 112б, ал. 2 от 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 от 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 1 право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 40.000/1, *представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от съотношението 40.0004632120017:1 използвано за целите на математически прецизно изчисляване*; всеки упражнен 40.000/1 (40.0004632120017:1 *за целите на математически прецизно изчисляване, без закръгление за целите на стандартно оповестяване*) права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 5.60 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 40.000 (40.0004632120017:1 *за целите на математически прецизно изчисляване, без закръгление за целите на стандартно оповестяване*). Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. 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. При спазване на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението ще бъде публикувано на интернет страницата www.x3news.com и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

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. 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. 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, 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-долу. 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.

Лицата, които желаят да запишат акции от увеличението подават своите заявки 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. 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.

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	28.07.2020
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com , както и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	28.07.2020
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	13.08.2020
Последен ден на търговията с права на БФБ	26.08.2020
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	28.08.2020
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	04.09.2020
Крайна дата за записване на акции	23.09.2020
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в търговския регистър	07.10.2020
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	21.10.2020
Начало на търговията с новите акции на БФБ	21.11.2020

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.

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 21.10.2020 г. 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. 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 21.11.2020 г.

Прогнозният размер на общите разходи по емисията възлизат на 16 174 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите.

Не се очаква разводняване на капитала, произтичащо от настоящото предлагане, доколкото емисионната стойност на новите акции (5.60 лв.) е по-висока от текущата балансова стойност на акциите на Дружеството (2.96 лв.).

Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция (в случай че инвеститорите не упражнят своите права).

Точка 14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Предложител на акциите, обект на настоящото публично предлагане, е „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Точка 15. Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 2 998 195.20 лв., а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер) се очаква да бъдат в размер на 2 982 021.20 лв. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (267 696 бр. акции с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 5.60 лв.), Емитентът ще получи нетни приходи от емисията в размер на 1 482 923.60 лв. Целта на настоящото публично предлагане е „Софарма имоти“ АДСИЦ да набере средства, с които Дружеството да погаси част от използваното банково финансиране за строежа на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“. Предлагането на ценните книжа не е

предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. На Емитента на ценните книжа не са известни конфликти на интереси, свързани с предлагането.

ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980 и Приложение 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ

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 Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и междинните финансови отчети към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г., отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на дружеството за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. – „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, район 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 Проспекта са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на 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 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и междинните финансови отчети към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г.

Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето на и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ, в съответствие с изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в тези части няма пропуски, които е вероятно да засегнат нейното значение.

Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти

В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в Част втора, т. 2.1 от Проспекта и докладите на оценителите на недвижимите имоти – собственост на „Софарма имоти“ АДСИЦ, които са посочени в Част Втора, т. 29 от Проспекта.

Одитор на годишните финансови отчети на емитента за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Одиторско дружество „Ажур ТДМ“ ООД. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. „Мърфи“ № 3, ет. 1, ап. 1.

Пазарната оценка на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31 декември 2019 г. е изготвена от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. № 100100423 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, и инж. Мирослава Николова Кунчева, Рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения, чрез „Консултпрайс“ ООД, гр. София, ул. Позитано № 12 (ЕИК 200981861) с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания Рег. № 900300045 на КНОБ от 20.07.2010 г.

Одиторът на Дружеството, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и независимите оценители на инвестиционните имоти на Емитента не притежават значителен икономически интерес, свързан с Емитента.

Одиторският доклад на независимия одитор на финансовите отчети на „Софарма имоти“ АД СИЦ е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за счетоводството. Оценка на пазарната стойност от независим оценител на инвестиционните имоти, собственост на Дружеството, е изготвена в изпълнение на следваната от Дружеството счетоводна политика за оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

Точка 1.4. Използвана информация от трети страни

„Софарма имоти“ АД СИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в Част Втора, т. 2.1 от Проспекта и оценителите на недвижимите имоти – собственост на „Софарма имоти“ АД СИЦ, които са посочени в Част Втора, т. 29 от Проспекта, както и информацията от Националния Статистически Институт, Българска Народна Банка и консултантска агенция Forton и MBL CBRE, 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 повлияли възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Годишните отчети на „Софарма имоти“ АД СИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са заверени от „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, район „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. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. „Мърфи“ № 3, ет. 1, ап. 1.

Одиторско дружество „Ажур ТДМ“ ООД, рег. № 004 в ИДЕС, и Даниел Трифонов Рахнев, рег. № 0577 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

„Софарма имоти“ АД СИЦ е спазило разпоредбите на Закона за независимия финансов одит и Закона за счетоводството при избора си на одитор.

Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори

За периода, обхващащ 2017 г., 2018 г. и 2019 г., няма одитори, които са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Точка 3.1. Съществени рискове, характерни за емитента

Точка 3.1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента

Точка 3.1.1.1. Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения. Поради това, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 3.1.1.2. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни разпределянето на дивидента за съответната година. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Дружеството има достъп до ограничен кръг, изрично определени в ЗДСИЦ, източници на външно и вътрешно финансиране, но предвид факта, че Дружеството ползва външно банково финансиране, значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.1.3. Риск от неизпълнение на поетото задължение за спазване на определено финансово съотношение до издължаване на инвестиционния кредит

„Софарма имоти“ АДСИЦ има задължението да поддържа за периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК“ ЕАД Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношение между свободния паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от оперативна дейност + постъпление от увеличаване на капитала – печалба, разпределена под формата на дивиденди към акционерите на Кредитополучателя) и сумата за обслужване на дълга по дългосрочни банкови кредити с инвестиционна цел на равнище не по-ниско от 1.1. Коефициентът се изчислява на база оповестените междинни тримесечни отчети на Емитента.

Съществува риск от неизпълнение на поетото задължение от страна на „Софарма имоти“ АДСИЦ и последствието от материализирането на този риск е „Банка ДСК“ ЕАД да се възползва от правото си да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем. Такова развитие би довело до сериозни ликвидни затруднения за „Софарма имоти“ АДСИЦ и би повлияло негативно както на дейността на компанията, така и на интересите на акционерите. По тази причина, значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.1.4. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционният му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. В този смисъл, спад в общите ценови нива на недвижимите имоти, и в частност търговските и офисни площи, би довел до отрицателна преоценка и в стойността на имотите, притежавани от Дружеството. Това носи риск за финансовото състояние на Дружеството, доколкото намалението в справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти, както е определена от независим оценител, намира отражение под формата на разход в годишния отчет за всеобхватния доход на Дружеството. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на „Софарма имоти“ АДСИЦ би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се

отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 3.1.1.5. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценните книжа

Целта на настоящото публично предлагане е „Софарма имоти“ АДСИЦ да набере средства, с които Дружеството да погаси част от използваното банково финансиране за строежа на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“. Съществува риск интересът към новата емисия от страна на съществуващи и нови акционери да е недостатъчно висок и да не бъде записан минималният размер на емисията, при която увеличението ще се счита за успешно. Ако това се случи, Дружеството няма да може да осъществи плановете си за намаляване размера на ползваното дългово финансиране и респективно – финансовите си разходи, което от своя страна ще се отрази негативно на неговата рентабилност. С оглед на възможните ефекти от проявлението на този риск, значимостта му може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на емитента и с отрасъла

Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Точка 3.1.2.1. Намаление на равнището на наемите

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на 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, съответно ще се отрази отрицателно върху на възможността му да посреща оперативните си разходи, рентабилността и капиталовата му позиция. От друга страна, в случаите, когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от такива купувачи доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. По тази причина значимостта на този риск следва да бъде определена като висока.

Точка 3.1.2.2. 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 ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Предвид факта, че съществува риск Дружеството да бъде изправено пред необходимостта да продава в кратки срокове имоти от портфейла си, за да посрещне свои ликвидни нужди, значимостта на риска, породен от ниската ликвидност на недвижимите имоти, следва да бъде определена като висока.

Точка 3.1.2.3. Повишена конкуренция

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите на пазара офис и административни площи, което неминуемо ще 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. Отчитайки тези фактори, значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

Точка 3.1.2.4. 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. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността, и търсенето на офисни и търговски площи, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например). Затова значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.2.5. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството

Риск, свързан с разпространението на Covid-19

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия. Впоследствие, Народното събрание на Република България обяви с Решение от 13.03.2020 г. извънредно положение на цялата територия на страната. В тази връзка бяха въведени значителни ограничения, свързани с посещенията на търговски обекти, провеждането на организирани мероприятия, посещения на заведение за хранене и др. Посещенията в търговската част на най-значимия обект на Дружеството – комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, бяха силно ограничени, като малък брой обекти (като банкови клонове и хранителни магазини) останаха отворени при спазване на строги санитарни мерки. Предприетите мерки се отразиха негативно на част от наемателите на Дружеството, което доведе до необходимост от по-гъвкав подход във взаимоотношенията между „Софарма имоти“ АДСИЦ и такива наематели, за да се предотврати дългосрочният риск от загубата им.

Макар че към датата на настоящия Проспект голяма част от мерките срещу разпространението на Covid-19 са облекчени или премахнати, рискът от повторно засилено разпространение на вируса и въвеждането на по-строги мерки остава значителен. В случай че бъде подновена забраната за посещения на търговски центрове, заведения за хранене и други подобни обекти, това би изправило част от наемателите на Дружеството пред затруднение или невъзможност за изплащане на дължимите към Дружеството наеми. Това, от своя страна, би могло да създаде значителни рискове пред ликвидната позиция на „Софарма имоти“ АДСИЦ и възможността на Дружеството да посреща оперативните си разходи и задълженията си по използваното банково финансиране. Други потенциални негативни ефекти могат да включват: намаление на приходите, извършване на извънредни разходи, отлагане на инвестиции, оценка на активи по справедлива стойност, оценка на необходими провизии и др. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Риск, свързан с управленската политика на компанията

Бъдещото развитие на „Софарма имоти“ АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Риск, свързан със зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите, които определят и ръководят оперативната и инвестиционната политика на Дружеството. Предвид малкия брой персонал, който „Софарма имоти“ АДСИЦ поддържа, усилията на мениджърския екип са от съществено значение за развитието на Дружеството и за постигане на поставените стратегически цели. Напускането на някой от членовете на управленския екип може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността на Дружеството. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна, предвид че негативните ефекти ще се проявят само в краткосрочен план, а Съветът на директорите и Общото събрание на акционерите разполагат с механизми за избор на нови ключови служители с подходящите компетенции и опит.

Риск, свързан с финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Предвид факта, че управленският екип на Дружеството внимателно планира инвестиционната активност на „Софарма имоти“ АДСИЦ, значимостта на този риск би могла да бъде определена като ниска.

Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти са нисколиквидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретен вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. Затова значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.3. Правен и регулаторен риск***Точка 3.1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система***

Макар че българското законодателство до голяма степен е хармонизирано с правото на Европейския съюз, правната система и правораздаването в страната все още са в процес на реформиране. От гледна точка на „Софарма имоти“ АДСИЦ, от съществено значение е възможността за бързото и ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, компенсации, нарушения на договорни клаузи и др. В този контекст, Дружеството е изложено на риск, породен от това, че съдебната и административната практика в съдилищата в България все още не е изцяло уеднаквена и това се отразява на ефективността на правораздаването и способността на Дружеството успешно да защитава своите правни интереси и да търси компенсации за нанесени щети. Значимостта на този риск би могла да бъде категоризирана като средна.

Точка 3.1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Дейността на публичните дружества в България се регулира от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), а основни аспекти от дейността на дружествата със специална инвестиционна цел като „Софарма имоти“ АДСИЦ – от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменян и допълван 28 пъти само в периода 01.01.2010 г. – 31.12.2019 г., което създава значителна несигурност за публичните дружества относно регулаторната рамка, в която те оперират, поради динамично изменящите се правни норми. Това създава риск Дружеството за определен период неволно да изпадне в неизпълнение на нормативните си задължения, както и повишава разходите, които то прави, за да осигури спазване на регулаторните изисквания. Също така, съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.).

Значимостта на този риск следва да бъде определена като средна.

Точка 3.1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол***Точка 3.1.4.1. Оперативен риск***

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка недобросъвестното изпълнение или неизпълнението на договорните задължения от страна на тези лица може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. Членовете на Съвета на директорите на

Дружеството са лица с добра репутация, професионална квалификация и опит в сферата на дейност на Дружеството. По тази причина значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 3.1.5. Екологични, социални и управленски рискове

Точка 3.1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството, тъй като могат да породят загуби или пропуснати ползи за Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Софарма имоти” АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.1.6. Систематични рискове

Точка 3.1.6.1. Данъчен риск

Данъците, дължими от търговските дружества в България включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на „Софарма имоти” АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим. Понастоящем печалбите на дружествата със специална инвестиционна цел в България не се облагат с корпоративен данък, като те са задължени за разпределят минимум 90% от годишния си преобразуван положителен финансов резултат под формата на дивидент.

Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.1.6.2. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата. Политическият климат в България през последните години се характеризира като не особено стабилен поради честата смяна на управляващите партии и коалиции от 2013 г. насам. Настоящото коалиционно правителство беше сформирано и избрано от Народното събрание след провеждането на предсрочни парламентарни избори през май 2017 г. Макар че към настоящия момент управляващата коалиция изглежда стабилна, възможно е бъдещи събития да доведат до политическа несигурност. Негативните последици, свързани с това, могат да се изразят в забавяне на реформите вследствие на различия и противоречия между политическите сили по отношение на важни социални и икономически мерки, както и допълнително повишаване на общественото недоволство. Възможните негативни ефекти от това обичайно се свързват с влошаване на икономическата среда и перспективите пред компаниите, опериращи в страната. Въпреки това, декларираната строга фискална дисциплина и умереният дефицит спомагат за минимизирането на политическия риск като цяло. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от ангажиментите на страната като член на Европейския съюз и предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще. Поради това значимостта на този риск за дейността на Емитента би могла да бъде определена като средна.

Точка 3.1.6.3. Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, увеличаване/намаляване на производителността и доходите на населението и др.

Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.6.4. Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията за Дружеството, от една страна, е в посока на повишение на оперативните му разходи, което, ако не е компенсирано от повишение на приходите, ще доведе до влошаване рентабилността на Дружеството. От друга страна, растящата инфлация може да доведе до повишение на наемните нива и пазарната стойност на инвестиционните имоти в портфейла. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на Еврозоната и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията, може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (продиктувани от Маастрихтските критерии за членство). Въпреки това всеки инвеститор в ценни книжа на българския пазар би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 3.1.6.5. Кредитен риск на страната

Кредитният риск на страната се изразява във възможността за понижаване на международните кредитни рейтинги, присъждани на държавата от международни рейтингови агенции, породено от влошаване на перспективите за платежоспособността на страната и възможността ѝ да погасява редовно и в срок своите задължения. Понижението на кредитния рейтинг на страната би могло да доведе до по-слаб интерес на инвеститорите към местни инвестиции, както и по-високи лихвени нива и по-тежки условия на кредитиране не само за държавата, но и за всички стопански субекти, които оперират на територията ѝ. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.6.6. Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които стопанските субекти в страната финансират своята дейност, да се покачат и като резултат на това рентабилността им да се влоши или достъпът им до дългово финансиране да бъде ограничен поради високата му цена. Доколкото преобладаващата част от банковото финансиране в страната се осъществява при плаващи лихвени проценти, повишението на референтни индекси като EURIBOR, LIBOR или основният лихвен процент на Българска народна банка би имало значително отражение върху рентабилността на стопанските субекти в страната, разчитащи на банково финансиране. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 3.1.6.7. Риск от форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия, които са извън контрола на стопанските субекти в страната, могат да окажат негативно влияние върху бизнеса, резултатите от дейността и перспективите пред тях. Това неминуемо би се отразило негативно върху финансовото им състояние и дори върху възможността им да продължат да оперират като действащи предприятия. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти” АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

„Софарма имоти” АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1 / 24.03.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3548/2006 г., парт. № 103082, том 1383, рег. 1, стр. 155. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, с вписване № 20080513090745 от 13 Май 2008 г.

Идентификационен код на правния субект (ИКПС) на „Софарма имоти“ АДСИЦ е 8945008OK90PXHE1RL82.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

„Софарма имоти“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20.03.2006 г. и е регистрирано с Решение № 1 / 24.03.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3548/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

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, тел.: +359 889 775 955, e-mail: vpanova@businesstowers.bg.

Уебсайтът на Емитента е www.sopharma-imoti.com. Информацията на уебсайта не е част от Проспекта.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

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 предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва търговски сделки, различни от описаните и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2017 – 2019 г.), както и към датата на настоящия Проспект, компанията генерира приходите си основно от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем, както и от административното обслужване на инвестиционните имоти.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството притежава 63 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. След датата на последния публикуван финансов отчет на Дружеството (междинен неаудитиран към 31 март 2020 г.), на 06.07.2020 г. са продадени два инвестиционни имота, притежавани от Дружеството, находящи се в гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 136-137, с обща балансова стойност от 119 237,50 лв. и продажна цена 183 065,69 лв.

Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги

През периода, обхванат от историческата финансова информация, както и до датата на настоящия Проспект „Софарма имоти“ АДСИЦ не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не разработва такива.

Точка 5.2. Основни пазари

Инвестиционната политика на „Софарма имоти“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че

всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

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. Подробна информация за приходите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е представена в Част втора, т. 7.2.2 от Проспекта.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЛИЕНТИТЕ. ОСНОВНИ ГРУПИ КЛИЕНТИ. ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛИЕНТИТЕ

Основен клиент на „Софарма имоти“ АДСИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2019 г. надхвърля 10 %, е „Софарма“ АД с дял 11.91%.

Таблица № 1: Основни клиенти на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Наименование	ЕИК	Дял в приходите от наеми и такси за админ. обслужване (2019 г.)	Дял в приходите от наеми и такси за админ. обслужване (януари – март 2020 г.)
Софарма АД	831902088	11,91%	11.73%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Таблица № 2: Разпределение на реализирани приходи от наеми през 2019 г. и към последен междинен период (31.03.2020 г.)

	Приходи 2019 г. (хил. лв.)	Дял	Приходи към 31.03.2020 г. (хил. лв.)	Дял
Софарма Бизнес Тауърс	8 920	80.43%	2 287	80.98%
Други обекти	2 171	19.57%	537	19.02%
Общо	11 091	100.00%	2 824	100.00%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Към 10.07.2020 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизирани активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ, представляват 90.88 % (изчислението е на база площ на активите). Частта от комплекс Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 90.47%. Заетостта на имотите в страната е 92.24 %.

Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента.

- ☐ Не е извършвано преобразуване/консолидация на „Софарма имоти“ АДСИЦ;
- ☐ Не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- ☐ Няма информация за заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- ☐ Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента;
- ☐ Извършените промени в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ са представени в Част Втора, т. 19.1.7 от настоящия Проспект.

Точка 5.4. Стратегия и цели

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;

- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Подробна информация за стратегията и целите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е представена в Част Втора, точка 22 от настоящия Проспект.

Точка 5.5. Информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

За най-големия си проект – административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, „Софарма имоти“ АДСИЦ има издаден Акт 16 – Разрешение за ползване от дата 29.09.2011 г. За финансиране на изграждането на „Софарма Бизнес Тауърс“ „Софарма имоти“ АДСИЦ е използвал един инвестиционен кредит от 2008 г., рефинансиран през 2011 г. и отново през 2014 г. с Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, сключен между Дружеството и „Банка ДСК“ ЕАД. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 31.03.2020 г. е 13 050 хил. лв., а амортизируемата – 13 030 хил. лв.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти или събиране на придобитите вземания. За тази цел те възлагат на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания. Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на обслужващо дружество.

В тази връзка „Софарма имоти“ АДСИЦ е сключило с „Телекомплект“ АД Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество от 04.04.2006 г., изменен съответно с Анекс № 1/01.07.2008 г. и Анекс № 2/01.10.2011 г. По силата на този договор „Телекомплект“ АД (Обслужващото дружество) предоставя на „Софарма имоти“ АДСИЦ:

- Консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на дружеството (вкл. но не само: изготвяне на проучвания и анализи на пазара на недвижими имоти в страната изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия);
- Водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на дружеството;
- Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма имоти“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Съгласно подписания договор, Обслужващото дружество осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти. Освен че следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор, обслужващото дружество извършва строежи и подобрения в тях като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на „Софарма имоти“ АДСИЦ. „Телекомплект“ АД извършва за сметка на Дружеството всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите.

Наред с това „Телекомплект“ АД извършва необходимите дейности по обслужване и поддръжка на инвестиционните имоти, което включва намиране и предлагане на потенциални наематели или купувачи за инвестиционните имоти на Дружеството и водене на преговори с тях; извършване на всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба; осъществява контактите с наемателите на недвижимите имоти и контролиране изпълнението на техните задължения по договорите за наем, събиране от името и за сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ дължимите наеми и задълженията за заплащане на консумативи по сключените договори за наем, както и следи за изпълнението на всякакви други задължения на наемателите.

Съгласно Договора за извършване на дейност като обслужващо дружество, „Телекомплект“ АД също така заплаща от името и за сметка на Дружеството всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите.

При неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, както и при изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, Обслужващото дружество уведомява „Софарма имоти“ АДСИЦ за такова събитие и предлага предприемането на конкретни мерки и действия в най-добър интерес на Дружеството.

Детайлна информация относно Обслужващото дружество и неговите функции са оповестени в Част Втора, точка 28 от настоящия Проспект.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите. В Част Втора, т. 5.2 от настоящия Проспект са представени най-големите клиенти на „Софарма имоти“ АДСИЦ, които са от съществено значение за дейността на Дружеството.

Емитентът оценява ежегодно стратегическите предизвикателства и перспективи, пред които е изправен, включително необходимостта от очертаване и акцентиране върху конкретни нефинансови стратегически цели. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е счел за целесъобразно да определи нефинансови стратегически цели. В случай че такива нефинансови стратегически цели бъдат определени в бъдещ момент, Емитентът ще спазва изискванията на ЕОЦКП по отношение на АРМ, както и изискванията на действащите МСС и МСФО и очакваните промени в тях във връзка с очакваните изменения в МСС 1, по отношение на отчетността по отношение на нефинансови показатели от дейността на публични дружества, включително очакваните изисквания по отношение на МРМ.

Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Конкуренти на „Софарма имоти“ АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти.

Основното предимство на „Софарма имоти“ АДСИЦ е, че е пионер в строителството на зелени сгради не само в България, но и на Балканския полуостров и съответно в предлагането на продукт, който щади околната среда и намалява значително разходите за енергия на наемателите.

Друго предимство на „Софарма имоти“ АДСИЦ спрямо повечето конкуренти е установеният достъп до финансиране. Акциите на компанията се търгуват на „Българска фондова борса“ АД и вече дванадесет пъти е извършвано успешно увеличение на капитала. За финансиране на най-големия си проект, Дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит през 2008 г. с „Банка Пиреос България“ АД. Кредитът е рефинансиран през 2011 г. със синдикиран инвестиционен кредит от „Юробанк България“ АД (цедиран от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.)) и „БАНКА ДСК“ ЕАД, който също е рефинансиран на 29 юли 2014 г. с инвестиционен кредит от „Банка ДСК“ ЕАД. Достъпът до финансиране позволява на „Софарма имоти“ АДСИЦ да води гъвкава търговска политика и да работи по инвестиционните си проекти.

По данни на Националния статистически институт през 2019 г. е започнало строителството на 65 нови административни сгради в страната с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 84 777 кв. м. Издадените през годината разрешителни за строеж на административни и офис сгради в страната са 103, за обща РЗП от 209 017 кв. м. Разгънатата площ на новите проекти, за които са издадени разрешителните, се

понижава над два пъти спрямо предходната година след засиления ръст, отчетен през 2018 г. През първите три месеца на 2020 г. се наблюдава стабилизиране, като новоиздадените разрешителни са 22 (Q1 2019: 28 бр.), а РЗП на новите административни проекти се понижава слабо до 64 183 кв. м., спрямо 67 404 кв. м., отчетени за същия период година по-рано.

През последните три години се наблюдава значително ускоряване на инвестициите в административни и офис сгради, движено, от една страна, от завършването на някои проекти от премиум сегмента на пазара, а от друга – от нарасналото търсене на офис площи от клас А от страна на сериозно разрастващите се през последните години компании от сферата на аутсорсинга и информационните технологии.

По оценки на консултантската компания Forton, публикувани на техния уебсайт (www.cwforton.com), към края на 2019 г. общият размер на офис площите в гр. София възлиза на над 1.99 млн. кв. м., а още 376 хил. кв. м. са в процес на изпълнение и се очаква да бъдат пуснати на пазара до края на 2022 г. През изминалата година на пазара бяха предложени 178 хил. кв. м. готови офисни площи.

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от емитента

През последните три години, обхванати от периода на историческа информация, няма направени инвестиции в нови имоти.

От началото на 2020 г. до датата на настоящия Проспект „Софарма имоти” АДСИЦ няма извършени инвестиции за придобиване на нови инвестиционни имоти.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството притежава 63 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. Детайлна информация за тях е представена в Част втора, т. 26.3 от настоящия Проспект.

Следващата таблица представя по-значителните инвестиции в недвижими имоти (с цена на придобиване над 150 хил. лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Таблица № 3: Значителни ДМА на „Софарма имоти” АДСИЦ

Значителните инвестиции в недвижими имоти (с цена на придобиване над 150 хил. лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ	
Адрес	София, пл. „Света Неделя” № 5
	Търговски обекти: а/ банков офис на две нива, с разгъната застроена площ от 366,92 кв.м., от които на първо ниво на кота 0,00 - 218,24 кв.м. и на второ ниво на кота +3.25 – 148,68 кв.м., и б/ магазин на едно ниво със застроена площ от 34,86 кв. м., разположени на партера на пететажна масивна административна сграда; при граници на имота: от юг - бул. „Ал. Стамболийски”, от запад – ул. „Лом”, от изток – пл. „Света Неделя” и от север – Министерството на здравеопазването
РЗП	401.78
Документ за собственост	№ 066, т. VI, рег. № 35434, н.д. № 1011/2006 г.
Придобиване	29.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	409 303.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	4 084 183.55
Имот 2	
Адрес	Враца, ул. „Втори юни” № 64
	самостоятелен обект в сграда с предназначение за търговска дейност с идент. № 12259.1024.82.1.27, представляващ обект № 27 в сграда №1 в ПИ № 82, ЕКАТТЕ № 12259 в кадастрален район 1024 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изп. директор на АК, представляващ Аптека № 3 (315,65 кв. м.) и мазе (61,62 кв. м.), ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – имот №

	12259.1024.82.1.25, над обекта – имоти № 12259.1024.82.1.1., 12259.1024.82.1.2., 12259.1024.82.1.3, 12259.1024.82.1.13, 12259.1024.82.1.14
РЗП	377.27
Документ за собственост	№ 60, т. VIII, рег. № 11698, н.д. № 1145/2006 г.
Придобиване	09.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	390 880.00
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	360 341.05
Имот 3	
Адрес	София, район Триадница, ул. Васил Димов /Костенски водопад/ №59
	Търговски обекти: а/ Център за ароматерапия, разположен на кота +2,80 м, с разгъната застроена площ от 144,30 кв.м., и б/ Магазин-закусвалня, разположен на кота 0,00 /партер/, със застроена площ от 88.06 кв. м., заедно с припадащите се на двата обекта 7, 26 % идеални части, представляващи 35.60 кв.м., от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, представляващо УПИ XXX-124, кв. 119 по плана на гр. София, при съседни на първо ниво съгласно документ за собственост: ул. „Костенски водопад”, стълбище, помещение за ел. табло, офис № 4, офис № 6 и ул. „Славовица”; при съседни на второ ниво съгласно документ за собственост: ул. "Костенски водопад", стълбище, офис № 3, вътрешен двор, офис № 6 и ул. „Славовица”
РЗП	232.36
Документ за собственост	№ 170, т. III, рег. № 12966, н.д. № 504/2006 г.
Придобиване	23.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	378 616.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	377 412.80
Имот 4	
Адрес	София, ул. Георги Измирлиев № 8
	Самостоятелни обекти - а/ Аптека със застроена площ от 71,65 кв.м. и б/ Медико-козметичен център с медико-диагностична лаборатория със застроена площ на ниво партер - 208,67 кв.м.и на ниво сутерен - 102,21 кв.м., находящи се в блок (тяло) "А" на сградата на ХХІХ-ти ДКЦ, при граници: от изток - вход; от запад – паркинг (зелена площ), от север - фойе на ХХІХ -ти ДКЦ и юг - улица "Георги Измирлиев", заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ XV – „за поликлиника” в кв. № 151 по плана на гр. София, местност „Красно село - Плавателен канал”, целият с графично изчислена площ от 8 370 кв. м. и граници по скица: улица „Славовица”, улица „Костенски водопад”, улица „Георги Измирлиев” и УПИ IX – „за обществено жилищно строителство”
РЗП	382.53
Документ за собственост	№ 11, т. III, рег. № 4793, н.д. № 330/2010 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 850.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	387 008.55
Имот 5	
Адрес	Варна, кв. Аспарухово, ул. „Народни Будители” № 9
	Аптека, представляваща едноетажна сграда със стоманобетонна монолитна конструкция, находяща се в УПИ – „отреден за поликлиника”, кв. 31 по плана на 27-ми микрорайон на гр. Варна, одобрен със Заповед № 115/07.08.78 г. и Заповед № Г-78/12.05.97 г., при граници по документ за собственост: от изток – тревна площ, от запад – паркинг, от север – поликлиника, от юг – тревна площ

РЗП	314
Документ за собственост	№ 153, т. III, рег. № 11759, н.д. № 588/2006 г.
Придобиване	24.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 754.00
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	332 465.60
Имот 6	
Адрес	София, ж.к. Суха Река, ул. „Емануил Васкидович” № 51
	Обект - Аптека и АТМ, находящ се в гр. София, район "Подуяне"-СО, ж.к. „Суха Река”, ул. „Емануил Васкидович” № 51, при граници на аптеката: от изток – ул. „Липов път”, от юг – ул. „Емануил Васкидович”, от запад – вход на XVIII поликлиника (ДКЦ) и от север – лекарски кабинети.
РЗП	334.68
Документ за собственост	№ 106, т. I, рег. № 4875, н.д. № 100/2007 г.
Придобиване	16.02.2007
Цена на придобиване (лв.)	235 628.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	271 906.85
Имот 7	
Адрес	София, ул. „Г.С.Раковски” № 153
	Търговски обекти, представляващи два магазина, със застроена площ от 54 кв.м. и съответно 182 кв.м., находящи се на партерния етаж на шестетажна жилищна сграда, изградена в УПИ Ia-9, кв. 417 по плана на гр. София, м. „Центъра”, одобрен със Заповед № РД-50-09-135 от 10.06.1992 г. на Гл. архитект на гр. София, при граници по скица: УПИ Iб-7, УПИ II-11, ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници: ул. „Граф Игнатиев”, ул. „Г.С.Раковски”, вход и безистен
РЗП	236
Документ за собственост	№ 015, т. VII, рег. № 38026, н.д. № 1151/2006 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	204 891.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	1 811 045.20
Имот 8	
Адрес	София, бул. „Христо Силянов”, 8-ма поликлиника
	Обект, бивша Аптека № 61, находяща се в гр. София, район "Надежда"-СО, бул. "Христо Силянов", функционираща като аптека /128,32 кв.м./ и медикодентален център /143.98 кв.м./, разположена на първия етаж в сградата на VIII поликлиника, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници: от изток – коридор на поликлиниката, от запад, север и юг – двор
РЗП	272.3
Документ за собственост	№ 175, т. I, рег. № 6442, н.д. № 161/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	194 861.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	236 117.30

Имот 9	
Адрес	София, ул. „Николай Коперник” № 9
	Аптека, находяща се в гр. София, район „Слатина”-СО, ул. „Николай Коперник” № 9, в едноетажна сграда със стоманобетонна конструкция и тухлени зидове, функционира като аптека, лекарски кабинети и лабораторни помещения, при граници: от изток – ул. „Николай Коперник”, от запад и от юг – УПИ II и от север – УПИ I
РЗП	255
Документ за собственост	№ 059, т. II рег. № 8703, н.д. № 240/2007 г.
Придобиване	30.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	187 183.31
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	331 601.75
Имот 10	
Адрес	София, бул. „Цар Борис III” № 41
	Търговски обект, функциониращ като консултантски офис, ортопедична работилница и санитарен магазин, находящ се гр. София, район „Красно село”-СО, ж.к. „Хиподрума”, бул. „Цар Борис III” № 41, в подблоковото пространство на блок № 1, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници: от изток – зелена площ, от запад – ул. „Добри Христов”, от север – бул. „Цар Борис III” и от юг – зелена площ
РЗП	215.4
Документ за собственост	№ 167, т. I, рег. № 6433, н.д. № 153/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	179 327.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	268 567.35
Имот 11	
Адрес	София, бул. „Мария Луиза” № 191
	Търговски обект - аптека и медицински център (243 кв. м.), находящ се в гр. София, район „Сердика”-СО, бул. „Мария Луиза” № 191, в партерния етаж на VII столична поликлиника, заедно с прилежащото мазе (69,68 кв. м.), ведно със съответните ид.ч.от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на обекта: от изток – двор; от запад – ул. „Опълченска”, от север – сградата на поликлиниката и от юг – зелена площ
РЗП	312.68
Документ за собственост	№ 174, т. I, рег. № 6441, н.д. № 160/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	164 017.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	273 495.65
Имот 12	
Адрес	София, бул. „Цариградско шосе“ № 36, бл. 10
	Търговски обекти: а/ магазин със застроена площ от 87,97 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. находящ се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - банков офис и от юг - вх. Б на бл. 10, заедно със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II -

	"За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев". б/ банков офис със застроена площ от 87,97 кв.м., находящ се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Банковия офис: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - вх. А на бл. 10 и от юг - магазин, заедно със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев"
РЗП	175.94
Документ за собственост	НА № 022, т. I, рег. № 2950, н.д. № 21/2009 г.; НА № 021, том I, рег. № 2949, дело № 20 от 02.02.2009 г
Придобиване	02.02.2009 г.
Цена на придобиване (лв.)	231 473.50
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	295 333.90
Имот 13	
Адрес	София, ж.к. Дианабад, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5
	Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, състоящ се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мецанин), две Офис сгради А и В, съответно от 22 и 19 етажа (респективно 20 и 17 етажа над Търговския център), и подземен паркинг на 2 етажа; находящ се в УПИ I (първи), отреден за „Телекомплект“, от кв. II (квартал втори), при граници: от изток – улица, от запад – улица и поземлен имот пл. № 1586, от север – улица, от юг – УПИ II – отреден за Министерството на транспорта – ЦТК, с административен адрес гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ (предишна ул. „170“) № 5 (пет), с площ от 9 200 кв.м.
РЗП	53 175.79
Документ за собственост	Нотариален акт № 82, т. III, рег. 10873, д. 430 от 2008 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г., Разрешение за ползване ст-05-988 от 29.09.2011 г., Нотариален акт № 89, т. I, рег. № 957, д. № 61 от 2012г.
Придобиване	20.07.2011 г. (АКТ 14 за завършен етап „груб строеж“ на строителството) 29.09.2011 г. (АКТ 16 – Разрешение за ползване)
Цена на придобиване (лв.)	64 985 338.69
Балансова стойност към 31.12.2019 г. (лв.)	68 866 596.50 (заедно с прилежащия терен)

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Към датата на Проспекта няма други тежести върху активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, освен свързаните с инвестиционния кредит на Дружеството обезпечения, разгледани изчерпателно в Част Втора, Раздел 8 от настоящия Проспект.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма запланувани значителни материални дълготрайни активи.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма значителни лизинговани имоти.

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от емитента

Към датата на настоящия Проспект Емитентът няма инвестиции, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажименти.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които емитентът притежава дял от капитала

„Софарма имоти“ АДСИЦ не участва в капитала на други предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

„Софарма имоти“ АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

В проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ са заложили редица технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградена система за сградна автоматизация, децентрализирана вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, БМС централизирано управление на слънцезащитата за постигане на максимален ефект, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, развита система за слънцезащита, която намалява соларния фактор R през лятото и го използва през зимата, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата. Използван е зелен покрив, който играе ролята на филтър – понижава температурата през лятото и повишава топлоизолацията през зимата. Оттук се намаляват енергийните разходи на сградата и емисиите на въглероден диоксид. Озелененият покрив увеличава биоразнообразието в градската среда, спомага за свързването на прашните частици във въздуха и играе ролята на звукова бариера.

РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на емитента

„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.

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на емитента

Емитентът няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Точка 7.1. Финансово състояние

Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на емитента

Анализът на финансовото състояние и оперативната дейност на „Софарма имоти“ АДСИЦ е представен на база годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и междинните неодитирани отчети към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г.

Детайлна информация за финансовата позиция на Дружеството и промените в нея през периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в Част втора, т. 8 (Капиталови ресурси) от настоящия Проспект.

Следващите таблици показват формирането на приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години и към последния междинен период.

Таблица № 4: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти“ АДСИЦ

	2017	2018	2019	31.03.2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 065	9 551	9 921	2 412	2 505
Приходи от административно обслужване на имоти	1 086	1 113	1 170	293	319

Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	49	316	454	-	-
	10 200	10 980	11 545	2 705	2 824
Други доходи от дейността	109	109	61	12	8
Разходи за материали	(225)	(106)	(71)	(9)	(15)
Разходи за външни услуги	(3 151)	(3 664)	(3 839)	(825)	(959)
Разходи за персонала	(112)	(182)	(124)	(15)	(14)
Разходи за амортизации	(14)	(5)	(10)	(2)	(3)
Други разходи за дейността	(195)	(70)	(29)	(20)	(12)
Печалба от оперативна дейност	6 612	7 062	7 533	1 846	1 829
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Финансови разходи	(587)	(448)	(346)	(89)	(70)
Финансови приходи/разходи, нетно	(587)	(448)	(346)	(89)	(70)
Печалба преди дивиденди	6 025	6 614	7 187	1 757	1 759
Задължителен дивидент за разпределяне	(5 473)	(5 606)	(6 060)	-	-
Остатъчен доход за годината	552	1 008	1 127	1 757	1 759
Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-	-	-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	552	1 008	1 127	1 757	1 759
Доход на акция (преди задължителен дивидент)	0.31	0.32	0.34	0.08	0.08
Доход на акция (след задължителен дивидент)	0.03	0.05	0.05	0.08	0.08

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и междинни неодитирани отчети към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

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, като увеличението се дължи основно на нарасналите разходи за външни услуги. 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. Разходите за лихви на Дружеството продължават да намаляват и през 2017 г., и за годината са отчетени нетни финансови разходи в размер на 587 хил. лв. Така 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.) като по-голямата част от тях са генерирани печалби от продажба на имоти през годината (75 хил. лв.), а останалите – приходи от неустойки. За 2018 г. Дружеството също така отчита и нетни положителни ефекти от преоценка на притежаваните от него инвестиционни имоти в размер на 316 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. Заедно с намалението на задълженията по банковия заем намаляват и разходите за лихви на Дружеството, като за 2018 г. те възлизат на 448 хил. лв. С оглед на това, нетната печалба за годината се покачва с 9.78 % до 6 614 хил. лв.

През 2019 г. приходите от наеми на Дружеството се покачват до 9 921 хил. лв. или с 3.87 % спрямо предходната година. Приходите от административно обслужване също бележат ръст – с 5.12 % до 1 170 хил. лв. за цялата изминала година. Другите доходи от дейността се понижават до 61 хил. лв., като понижението се дължи на липсата на продажби на инвестиционни имоти през годината и ефектите от тях. През последната приключила финансова година „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита и 454 хил. лв. положителни ефекти от преоценка на инвестиционните имоти в портфейла на Дружеството. Общите оперативни разходи на Дружеството през 2019 г. се покачват с 1.14 % до 4 073 хил. лв., като повишението се дължи основно на разходите за външни услуги, които са основно разходно перо за Компанията. Въпреки ръста на разходите си, „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита нарастване на оперативната печалба за годината до 7 533 хил. лв. или с 6.67 % на годишна база. Финансовите разходи на Компанията очаквано намаляват с поетапното намаление на задълженията по банкови заеми и за 2019 г. възлизат на 346 хил. лв. Така печалбата на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2019 г. достига 7 187 хил. лв., с което е отчетено повишение с 8.66 % спрямо 2018 г.

Нетната печалба за 2019 г. в размер на 7 187 хил. лв. представлява печалбата на „Софарма имоти“ АДСИЦ преди задължителния дивидент за разпределение. 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, ал. 3 от ЗДСИЦ като дивидент. След преобразуване, финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 733 хил. лв. Отчислението от печалбата за 2019 г. за дивидент е 90 % от основата и е в размер на 6 060 хил. лв. На Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2020 г., е взето решение за разпределение на дивидент за 2019 г. в общ размер на 6 082 123.55 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0.284 лв.

Таблица № 5: Коригирана печалба съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и размер на задължителен дивидент за разпределение

	31.12.2019 BGN '000
1. Счетоводна печалба	7 187
2. Приходи от последващи оценки на недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.1)	454
3. Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.2)	0
4. Разлика между продажна и историческа цена на продадените недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.3)	0
5. Финансов резултат, преизчислен по реда на чл.10 ал. 3 от ЗДСИЦ (т.1 - т.2 - т.3 + т.4)	6 733
6. Размер на задължителния дивидент за разпределение (т.5 x 0.9)	6 060
7. Печалба след задължителен дивидент (т.1 - т.6)	1 127

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

През първите три месеца на 2020 г. Дружеството отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2 505 хил. лв., или с 3.86 % повече спрямо същия период на предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти достигат 319 хил. лв. за периода, отбелязвайки ръст от 8.87 % на годишна база. Другите доходи от дейността намаляват до 8 хил. лв. (31.03.2019 г.: 12 хил. лв.) поради по-ниските приходи от неустойки през настоящия период. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ за първото тримесечие на настоящата година достигат 1 003 хил. лв., отбелязвайки ръст от 15.15 % на годишна база. Нетните финансови разходи продължават да намаляват и през последния отчетен период, достигайки 70 хил. лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2020 г. с печалба от оперативната дейност в размер на 1 829 хил. лв. и нетна печалба в размер на 1 759 хил. лв.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на емитента

„Софарма имоти“ АДСИЦ текущо извършва малки като стойност подобрения на обекта „Софарма Бизнес Тауърс“. Дружеството няма други инвестиции, които са в процес на изпълнение и няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции.

Дружеството ще продължава да прилага, в условията на целесъобразност, политика на диверсификация посредством инвестициите си в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл и максимизиране възвращаемостта за акционерите.

Дружеството запазва във фокус стремежа към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, и постигането на пълна наемна заетост на целия си инвестиционен портфейл.

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е извършвало развойна и научноизследователска дейност за периода, обхванат от историческата финансова информация. „Софарма имоти“ АДСИЦ не притежава патенти.

„Софарма имоти“ АДСИЦ притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г. за извършване на сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Лицензът е издаден от Комисията за финансов надзор.

„Софарма имоти“ АДСИЦ притежава регистрирана търговска марка с рег. № 60199/09.07.2007 г. и рег. № 77160/22.07.2011 г., от Патентно ведомство на Република България със срок на действие съответно 30.01.2027 г. и 26.04.2030 г.; вид на марките – комбинирани; класове на стоките/услугите по Ницката класификация: Марка с рег. № 60199 – клас 35: реклама, управление на търговски сделки, търговска администрация, административна дейност; клас 36: застрахователна дейност, финансови сделки, парични сделки, сделки с недвижимо имущество; клас 37: строителство, ремонт, монтажни услуги; клас 39: транспорт, опаковане и съхраняване на стоки, организиране на пътувания; клас 42: научни и технологически услуги и свързани с тях изследователски и проектантски услуги, промишлени анализи и проучвания, проектиране и разработване на компютърен софтуер и хардуер; клас 43: ресторантьорство, временно настаняване; клас 44: медицинско обслужване, ветеринарни услуги, грижи за хигиената и красотата на хора и животни, услуги в областта на селското стопанство, градинарството и лесовъдството; клас 45: юридически услуги; Марка с рег. № 77160 клас 35: реклама, управление на търговски сделки, търговска администрация, административна дейност; клас 36: застрахователна дейност, финансови сделки, парични сделки, сделки с недвижимо имущество; клас 37: строителство, ремонт, монтажни услуги; клас 38 – телекомуникации; клас 39: транспорт, опаковане и съхраняване на стоки, организиране на пътувания; клас 41 – образование, обучение, развлечение, спортна и културна дейност, клас 42: научни и технологически услуги и свързани с тях изследователски и проектантски услуги, промишлени анализи и проучвания, проектиране и разработване на компютърен софтуер и хардуер; клас 43: ресторантьорство, временно настаняване; клас 44: медицинско обслужване, ветеринарни услуги, грижи за хигиената и красотата на хора и животни, услуги в областта на селското стопанство, градинарството и лесовъдството; клас 45: юридически услуги, персонални и социални услуги, извършвани от трети лица с цел удовлетворяване на нуждите на индивидите, охранителни услуги с цел закрила на собственост и хора.

Наред с това, Дружеството притежава словна марка с рег. № 78731/11.01.2012 г. от Патентно ведомство на Република България със срок на действие 11.12.2029 г. Тя обхваща стоките и услугите от класове 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44 и 45 по Ницката класификация. Въз основа на национална марка с рег. № 60199 „Софарма имоти“ АДСИЦ е регистрирало марка с международна защита, регистрирана за услугите по клас 36 по Ницката класификация. Марката (под номер 932196) действа на териториите на Гърция, Македония, Румъния, Сърбия и Турция. Марката е със срок на действие до 09.07.2027 г.

Точка 7.2. Оперативни резултати

Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Приходите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се влияят от промените в наемните нива на недвижимите имоти в България и от общото състояние на пазара на недвижими имоти в страната. Рисковете, свързани с инвестиции в недвижими имоти, са представени подробно в Част Втора, Раздел 3 от настоящия документ.

Значително влияние върху дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ оказва разпространението на Covid-19. На 11 март 2020 г. Световната Здравна Организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия. Впоследствие, Народното събрание на Република България обяви с Решение от 13.03.2020 г. извънредно положение на цялата територия на страната, във връзка с което бяха въведени редица противоепидемични мерки за ограничаване разпространението на заразата, в т.ч. дистанционен режим на работа, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговски центрове.

Прилагането на въведените в страната противоепидемични мерки наложи преустановяване на посещенията в Търговския център на собствения на Дружеството комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ в гр. София, с изключение на банковите и застрахователните офиси, хранителните магазини, аптеката и доставчиците на платежни услуги, за които бе предвидено да работят при спазване на строги санитарно-хигиенни изисквания; реорганизация на работния процес на наемателите на офис площи; преустановяване провеждането на масови мероприятия (в т.ч. конференции, симпозиуми) в конферентните зали на комплекса.

В тази връзка, Ръководството на „Софарма имоти“ АДСИЦ предприе действия, целящи ограничаване и минимизиране на последиците от COVID-19 върху дейността на дружеството. Част от тези мерки включват:

- осигуряване на непрекъснатост на оперативните процеси, при стриктно спазване на здравословни и безопасни условия на труд, предоставяне на възможност за дистанционен режим на работа на персонала, строг пропускателен режим, забрана за струпване на хора, недопускане на лица с прояви на остри заразни заболявания;
- провеждане на комуникация и преглед на договорните отношения с наематели, чиято дейност е засегната от въведените във връзка с извънредното положение в страната противоепидемични ограничения; предвиждане на временни мерки като толеранс към забавяне на плащания и прилагане на негативни договорни последици, отлагане на срокове, въздържане от прекратяване на договори при невъзможност за осъществяване на дейност в наети обекти, адаптиране на срокове и условия с краткосрочен ефект, за да се предотврати или намали потенциален дългосрочен такъв от риска за загуба на наематели.

На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната. Не е установена необходимост от предприемане на действия за промяна на срокове и/или условия по привлеченото от Дружеството външно финансиране. Към датата на настоящия Проспект дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи, просрочени суми няма.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на емитента и причините за тях

През периода на представяна финансова информация не са настъпили значителни промени в нетните продажби на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Информация за динамиката в приходите и разходите на Дружеството за последните три финансови години е представена по-долу.

Таблица № 6: Динамика на приходите от дейността

	2019	изменение	2018	изменение	2017	изменение
--	------	-----------	------	-----------	------	-----------

	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 921	3.87%	9 551	5.36%	9 065	3.16%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 170	5.12%	1 113	2.49%	1 086	1.69%
Други доходи от дейността	61	-44.04%	109	0.00%	109	109.62%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	454	43.67%	316	544.90%	49	-15.52%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

През 2017 г. приходите от наеми на Дружеството се увеличават с 3.16 % на годишна база до 9 065 хил. лв. Приходите от административно обслужване също отбелязват растеж, макар и малко по-слаб, с 1.69 % до 1 086 хил. лв. Другите доходи от дейността отбелязват значителен ръст, но те традиционно са много малки като размер – за 2017 г. тези доходи възлизат на 109 хил. лв.

През 2018 г. Дружеството е генерирало 9 551 хил. лв. приходи от наеми на инвестиционни имоти, което представлява годишен ръст от 5.36 %. Нарастват и приходите от административно обслужване, като тяхното повишение е с 2.49 % до 1 113 хил. лв. Преоценката на инвестиционните имоти от портфейла на Дружеството е положителна и „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита допълнителен доход в размер на 316 хил. лв.

Приходите от наеми нарастват с 3.87 % през 2019 г. до 9 921 хил. лв. Приходите от административно обслужване на имоти също отбелязват ръст с 5.12 % до 1 170 хил. лв. Другите доходи от дейността се понижават – от 109 хил. лв., отчетени през 2018 г., до 61 хил. лв. през 2019 г., като това се дължи на липсата на продадени инвестиционни имоти през годината.

Таблица № 7: Динамика на приходите от дейността (междинен период)

	31.03.2020	изменение	31.03.2019
	хил. лв.	%	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 505	3.86%	2 412
Приходи от административно обслужване на имоти	319	8.87%	293
Други доходи от дейността	8	-33.33%	12

Източник: Междинни неаудитирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Към края на първото тримесечие на 2020 г. Дружеството отчита ръст на приходите от наеми на инвестиционни имоти от 3.86 % на годишна база до 2 505 хил. лв. Приходите от административно обслужване се увеличават до 319 хил. лв., докато другите доходи от дейността (които включват приходи от неустойки и печалба от продажба на имоти) намаляват до 8 хил. лв.

Таблица № 8: Структура на приходите от дейността

	2019	дял	2018	дял	2017	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 921	85.48%	9 551	86.13%	9 065	87.93%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 170	10.08%	1 113	10.04%	1 086	10.53%
Други доходи от дейността	61	0.53%	109	0.98%	109	1.06%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	454	3.91%	316	2.85%	49	0.48%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

Отделните компоненти на приходите на Дружеството запазват относително стабилни тегла, като за изминалата година се наблюдава леко намаление на относителното тегло на приходите от наеми и

административно обслужване на имоти за сметка на увеличението на дела на доходите от преоценки на имоти.

Традиционно приходите от наеми на инвестиционни имоти заемат най-голям дял в общите приходи на Дружеството.

Таблица № 9: Структура на приходите от дейността (междинен период)

	31.03.2020	дял	31.03.2019	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 505	88.45%	2 412	88.77%
Приходи от административно обслужване на имоти	319	11.26%	293	10.78%
Други доходи от дейността	8	0.28%	12	0.44%

Източник: Междинни неаудирани отчети на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

И през първото тримесечие на 2020 г. структурата на приходите на „Софарма имоти“ АД СИЦ остава стабилна. Традиционно приходите от наеми на инвестиционни имоти заемат основен дял от общите приходи на Дружеството, като към 31 март 2020 г. техният относителен дял е 88.45 %. Делът им се понижава слабо спрямо същия период на предходната година за сметка на дела на приходите от административно обслужване на имоти.

Таблица № 10: Динамика на разходите

	2019	изменение	2018	изменение	2017	изменение
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	71	-33.02%	106	-52.89%	225	70.45%
Разходи за външни услуги	3 839	4.78%	3 664	16.28%	3 151	27.99%
Разходи за персонала	124	-31.87%	182	62.50%	112	24.44%
Разходи за амортизации	10	100.00%	5	-64.29%	14	-17.65%
Други разходи за дейността	29	-58.57%	70	-64.10%	195	-12.56%

Източник: „Софарма имоти“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

През 2017 г. Дружеството отчита оперативни разходи в общ размер от 3 697 хил. лв. Разходите за външни услуги, които са основно разходно перо, нарастват с близо 28 % за годината до 3 151 хил. лв. поради повишените разходи, свързани с поддръжката и управлението на имотите (1 939 хил. лв.), които отбелязват ръст от 44.49 % за годината. Освен тях, разходите за външни услуги включват още: разходи за възнаграждение на обслужващото дружество – 702 хил. лв., данък недвижими имоти и такса битови отпадъци – 260 хил. лв., разходи за абонаменти – 80 хил. лв., както и други разходи с по-малка стойност – общо 170 хил. лв. Разходите за материали също отчитат повишение – със 70.45% до 225 хил. лв., а тези за персонала – с 24.44 % до 112 хил. лв. Разходите, отчетени в категорията Други разходи за дейността, намаляват с 12.56 % за годината до 195 хил. лв., като това се дължи на намалелите разходи за неустойки и нетни обезценки на вземания.

Общият размер на разходите за оперативна дейност на Дружеството през 2018 г. достига 4 027 хил. лв. или с 8.93 % повече спрямо предходната година. Разходите за външни услуги, които са най-голямото разходно перо, се повишават с 16.28 % до 3 664 хил. лв. основно поради по-високите разходи за поддръжка и управление на имоти, както и разходите за възнаграждения на обслужващото дружество. Ръст има и при разходите за персонала – от 112 хил. лв. през 2017 г. до 182 хил. лв. през 2018 г., дължащо се на увеличение на текущото възнаграждение на одитния комитет и начислената провизия за задължения за тантиери.

И през 2019 г. разходите за външни услуги остават основно разходно перо за Дружеството. Те достигат до 3 839 хил. лв., или с 4.78 % повече спрямо разходите за предходната година. В тази сума са включени: разходи за поддръжка и управление на имоти (2 520 хил. лв.), разходи за възнаграждение на обслужващото дружество (854 хил. лв.), местни данъци и такси (230 хил. лв.) и други разходи с общ размер 235 хил. лв. Разходите за материали от своя страна намаляват с 33 % през 2019 г. до 71 хил. лв., а разходите за персонала – с 31.87 % до 124 хил. лв. Перото Други разходи за дейността също отбелязва

значително понижение поради по-ниската неустойка по договор в размер на 20 хил. лв. (2018 г.: 62 хил. лв.).

Таблица № 11: Динамика на разходите (междинен период)

	31.03.2020	изменение	31.03.2019
	хил. лв.	%	хил. лв.
Разходи за материали	15	66.67%	9
Разходи за външни услуги	959	16.24%	825
Разходи за персонала	14	-6.67%	15
Разходи за амортизации	3	50.00%	2
Други разходи за дейността	12	-40%	20

Източник: Междинни неаудирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Основното разходно перо – разходи за външни услуги, расте и през настоящия период, като отбелязваният ръст достига 16.24 % на годишна база през първите три месеца на 2020 г., основно поради нарасналите разходи, свързани отново с поддръжката и управлението на имотите и възнаграждението на обслужващото дружество.

Таблица № 12: Структура на разходите

	2019	дял	2018	дял	2017	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	71	1.74%	106	2.63%	225	6.09%
Разходи за външни услуги	3 839	94.25%	3 664	90.99%	3 151	85.23%
Разходи за персонала	124	3.04%	182	4.52%	112	3.03%
Разходи за амортизации	10	0.25%	5	0.12%	14	0.38%
Други разходи за дейността	29	0.71%	70	1.74%	195	5.27%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

Структурата на разходите на Дружеството се запазва почти непроменена през 2019 г. Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 85.23 % (2017 г.), 90.99 % (2018 г.) и 94.25 % (2019 г.) от всички оперативни разходи.

Таблица № 13: Структура на разходите (междинен период)

	31.03.2020	дял	31.03.2019	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	15	1.50%	9	1.03%
Разходи за външни услуги	959	95.61%	825	94.72%
Разходи за персонала	14	1.40%	15	1.72%
Разходи за амортизации	3	0.30%	2	0.23%
Други разходи за дейността	12	1.20%	20	2.30%

Източник: Междинни неаудирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Няма съществена промяна в структурата на разходите на Дружеството и през първото тримесечие на годината. Разходите за външни услуги имат най-голям относителен дял – 95.61 % от всички разходи за дейността на Дружеството.

РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на емитента

Информация за капиталовите ресурси (краткосрочни, дългосрочни активи и краткосрочни, дългосрочни пасиви и собствен капитал) на Дружеството е представена в следващата таблица.

Таблица № 14: Капиталови ресурси на Емитента

	2017	2018	2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	83 701	83 935	84 526	84 526
Други дълготрайни материални активи	15	19	21	20
Активи с право на ползване	0	0	9	7
Нематериални активи	0	0	2	2
	83 716	83 954	84 558	84 555
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	68	64	56	26
Търговски вземания	332	330	280	385
Други текущи вземания и предплатени разходи	35	37	30	36
Парични средства и парични еквиваленти	111	190	714	2120
	546	621	1 080	2 567
ОБЩО АКТИВИ	84 262	84 575	85 638	87 122
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	20 104	20 954	21 416	21 416
Резерви	20 361	25 036	27 560	27 560
Неразпределена печалба	10 556	11 564	12 681	14 440
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	51 021	57 554	61 657	63 416
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	17 960	13 793	10 746	9 984
Дългосрочни задължения към персонала	24	49	52	52
Други дългосрочни задължения			4	3
	17 984	13 842	10 802	10 039
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	4 252	3 220	2 717	3 031
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 486	3 052	3 051	3 046
Задължения за дивиденди	5 479	5 613	6 067	6 067
Търговски задължения	128	139	144	102
Задължения за данъци	99	120	14	123
Други текущи задължения	813	1 035	1 186	1 298
	15 257	13 179	13 179	13 667
ОБЩО ПАСИВИ	33 241	27 021	23 981	23 706
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	84 262	84 575	85 638	87 122

Източник: „Софарма Имоти“ АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и неодитиран междинен отчет към 31.03.2020 г.

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и привлечен капитал под формата на банкови кредити.

Регистрираният капитал към 31.03.2020 г. в размер на 21 415 928 лв. е разпределен в 21 415 928 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Извършвани промени в капитала на дружеството:

На 28.06.2006 г. е извършено първоначално увеличаване на капитала на Дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

През 2006 г. Дружеството за втори път увеличи капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на Дружеството от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв. на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 555-Е от 31.08.2011 г. потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството и с Решение № 22-Е от 16.01.2012 г. вписа новата емисия в размер на 1 169 903 лева в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Увеличението на капитала на „Софарма Имоти“ АДСИЦ на 12 869 903 лева е вписано в търговския регистър под номер 20111205151944.

Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1015-Е от 17.10.2012 г. потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството и с Решение № 289-Е от 17.04.2013 г. вписа новата емисия в размер на 386 001 лева в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв.

През 2013 г. акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил. лв. на 15 711 хил. лв. чрез издаване на нови 2 454 797 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е извършено в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 31.12.2013 г. подписката е приключила успешно като 2 454 782 броя акции от новата емисия са записани и платени. Увеличението на основния капитал е вписано в търговския регистър на 7 октомври 2013 г.

На 01.09.2014 г. Съветът на директорите взема решение за увеличение на капитала на Дружеството от 15 710 686 лв. до 16 938 725 лв. чрез издаване на нови 1 228 039 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,87 лв. на всяка една. Увеличението на капитала в размер на 1 228 039 лв. е вписано в търговския регистър под номер 20150113152634 на 13 Януари 2015 г. и регистрирано в „Централен депозитар“ АД на 16.01.2015 г.

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ с решение от 27.04.2015 г. стартира увеличение на капитала от 16 938 725 лв. до 18 088 725 лв., чрез издаване на нови 1 150 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 3,90 лева за акция. Увеличението на капитала е вписано в търговския регистър под номер 20150826125352 на 26 август 2015 г. Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 1 148 520 акции е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 31.08.2015 г.

На 22.04.2016 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ взема решение за увеличение на капитала на Дружеството от 18 087 245 лв. на 19 257 245 лв. чрез издаване на нови 1 170 000 безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 4,70 лв. всяка. След приключване на подписката са записани и платени 1 169 684 нови акции. Увеличението на капитала е вписано в търговския регистър под номер 20161007105936 на 07.10.2016 г. и е регистрирано в Централния депозитар на 12 октомври 2016 г.

На 14.07.2017 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ взема решение за увеличение на капитала на Дружеството от 19 256 929 лева на 20 106 929 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. След приключване на подписката са записани и платени 847 036 броя нови акции, с което основният капитал на Дружеството е увеличен до 20 103 965 лв. Увеличението е вписано в търговския регистър на 1 ноември 2017 г. под номер 20171101160047.

На 11.05.2018 г., Съветът на директорите взема решение за увеличение на капитала на дружеството от 20 103 965 лева на 20 953 965 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 лв. на всяка една. След приключване на подписката са записани и платени 849 979 броя акции и основният капитал на Дружеството е увеличен до 20 953 944 лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър на 25 септември 2018 г. под номер 20180925104102.

На 07.06.2019 г. Съветът на директорите взема решение за увеличение на капитала на Дружеството от 20 953 944 лв. на 21 415 944 лв., чрез издаване на нови 462 хил. безналични акции с право на един глас, номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 лева всяка. След приключване на подписката са записани и платени 461 984 броя акции и основният капитал на Дружеството е увеличен до 21 415 928 лв. Увеличението е вписано в търговския регистър на 19 септември 2019 г. под номер 20190919095340.

Информация за кредити, използвани от Дружеството:

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 от 26.05.2011 г., предназначен от своя страна за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България“ АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”.

Съгласно Анекс № 8 от 23.01.2019 г. се намаляват месечните вноски за погасяване на главницата по кредита, като крайният срок за погасяване на кредита, както и всички останали клаузи по Договора остават непроменени.

С Анекс № 9 от 25.04.2019 г. се намалява редовната лихва по кредита на тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.308 процентни пункта, като погасителният план, крайният срок за погасяване и останалите клаузи по Договора остават непроменени.

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 по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв. м., ведно с изградения 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 28.10.2010 г. 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.

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.

Пазарната стойност на обезпечението към всеки един момент до окончателното погасяване на Кредита следва да покрива мин. 150 % от сумата от непогасения размер на кредита и едногодишните лихви. Ако стойността на имота – обект на ипотека, 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.

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

Първоначално 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. С Анекс № 10 от 09.07.2019 г. към Договора за кредит, страните са се съгласили проследяване изпълнението на горното условие да се осъществява на тримесечна база, на база междинните финансови отчети на Кредитополучателя, които той разкрива публично съгласно Глава шеста „а“ от ЗППЦК. За неизпълнение на това задължение ще се счита неспазване на уговореното ниво на Коефициент на покритие на дълга, констатирано на база два последователни разкрити междинни финансови отчета.

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. и не по-малко от 0.90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. и по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 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 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2015 г. и по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2015 г.

На 22.04.2016 г. е подписан 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 процентни пункта, 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 процентни пункта, 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 подписан 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 процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2 %.

На 09.03.2018 г. е подписан 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 подписан 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 плус надбавка в размер на 2 процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2 %.

На 23.01.2019 г. с подписването на Анекс № 8 от 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 договора за кредит не се променя.

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 плус надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

С Анекс № 10 от 09.07.2019 г. и съгласно предоставеното от Банката – кредитор на „Софарма“ АД съгласие последното е освободено от отговорност като поръчител по Договора за кредит. Кредиторът запазва в пълен обем правата си спрямо Кредитополучателя, който се задължава да погасява кредита по реда и при условията на Договора за кредит и всички анекси към него, независимо от освобождаването на поръчителя „Софарма“ АД.

Съгласно Договора за кредит и последващите анекси към него, Кредитополучателят се задължава да поддържа Коефициент на покритие на дълга, изчислен като съотношение между свободния паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от оперативна дейност + постъпление от увеличаване на капитала – печалба, разпределена под формата на дивиденди към акционерите на Кредитополучателя) и сумата за обслужване на дълга по дългосрочни банкови кредити с инвестиционна цел на равнище не по-ниско от 1.1. Кредиторът е предоставил своето съгласие за отклонение от условието съгласно предходното изречение, като за 2018 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. Изпълнението на условието за поддържане на горепосоченото ниво на Коефициент на покритие на дълга се проследява на тримесечна база, на база междинните финансови отчети на Кредитополучателя, които той разкрива публично съгласно Глава шеста „а“ от ЗППЦК. За неизпълнение на това задължение ще се счита неспазване на уговореното ниво на Коефициент на покритие на дълга, констатирано на база два последователни разкрити междинни финансови отчета. С цел избягване на съмнение, за дата на настъпване на евентуално неизпълнение се счита датата на разкриване на втория последователен междинен финансов отчет, на база на който е установено неизпълнение.

Със същия анекс, до окончателното погасяване на всички задължения, произтичащи от Договора за кредит и всички анекси към него, Кредитополучателят се задължава да не изплаща текущите си задължения към свързани лица, формирани в резултат на получени заеми, ако има такива. Условието не се отнася до задължения към свързани лица, формирани от оперативна дейност, а единствено до заеми по смисъла на чл. 240 от Закона за задълженията и договорите.

Санкции за неизпълнение

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 по конкретни точки от договора за кредит и в предвидените от закона случаи.

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 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.

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма. Към 31.12.2019 г. постигнатият коефициент на покритие на дълга (DSCR) е в размер на 1.20, с което е изпълнено задължението съгласно договора за кредит. Към 31 март 2020 г. размерът на постигнатия коефициент е 2.68.

Главницата по съществуващия кредит следва да се издължи в срок до 29.07.2024 г. съгласно погасителен план, приет с Анекс № 8 от 23.01.2019 г. към Договора за кредит. Към 31.03.2020 г. дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

Таблица № 15: Падежна структура

Падежна структура на кредитите по остатъчен матуритет (BGN 000)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.03.2020
Сума на дължимите до 1 година	4 486	3 052	3 051	3 046
Сума на дължимите от 1 до 3 години	8 958	6 093	6 093	6 093
Сума на дължимите над 3 години	9 002	7 700	4 653	3 891
Общо	22 446	16 845	13 797	13 030

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Софарма Имоти“ АДСИЦ за 2017 г., и 2018 г. и 2019 г. и междинен неодитиран отчет към 31 март 2020 г.

Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на емитента

През разглеждания тригодишен период Емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са били достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

Таблица № 16: Парични потоци на „Софарма имоти“ АДСИЦ

	2017	2018	2019	31.03.2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	13 535	14 392	15 104	3 620	3 657
Плащания на доставчици	(5 488)	(6 291)	(6 219)	(2 245)	(1 122)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(100)	(118)	(119)	(14)	(14)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(2 021)	(2 043)	(2 088)	(324)	(285)
Други постъпления/плащания, нетно	(9)	11	2	-	7
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 917	5 951	6 680	1 037	2 243
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Плащания, свързани с ДМА	(37)	(34)	(146)	(16)	-
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти	391	158	-	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	354	124	(146)	(16)	-
Парични потоци от финансова дейност					
Постъпления от емитиран капитал	5 506	5 525	3 003	-	-
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	(6 353)	(5 605)	(3 052)	(763)	(763)
Плащания по договори за лизинг	-	-	(5)	(1)	(1)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение	(583)	(444)	(341)	(94)	(73)
Изплатени дивиденди	(5 508)	(5 472)	(5 615)	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(6 938)	(5 996)	(6 010)	(858)	(837)
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(667)	79	524	163	1 406
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	778	111	190	190	714
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	111	190	714	353	2 120

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и неодитирани междинни отчети към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен паричен поток от оперативна дейност през всеки от разглежданите периоди поради значителните по размер постъпления от клиенти. За периода, обхванат от историческа информация, стойността на показателя е най-висока през 2019 г. – 6 680 хил. лв. Най-голяма тежест в оперативните парични потоци имат постъпленията от наеми на инвестиционни имоти.

През първото тримесечие на 2020 г. нетният паричен поток от оперативна дейност също е положителен и възлиза на 2 243 хил. лв.

Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни през по-голямата част от периода, обхванат от историческата информация, което се дължи на осъществените продажби на инвестиционни имоти от портфейла на Дружеството. Единствено през 2019 г. паричният поток от инвестиционна

дейност е отрицателен, именно поради липсата на продажби на имоти през тези периоди и направените инвестиции в ДМА (16 хил. лв. през първото тримесечие на 2019 г. и 146 хил. лв. през цялата 2019 г.). През първото тримесечие на 2020 г. Дружеството не е отчетло никакви парични потоци от инвестиционна дейност.

Нетните парични потоци от финансова дейност през 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и към края на първото тримесечие на 2019 г. и 2020 г. са отрицателни в резултат на изплащането на банкови заеми и дивиденди.

Нетното изменение на паричните средства към 31 март 2020 г. спрямо края на предходната година е увеличение с 1 406 хил. лв., с което парите и паричните еквиваленти към края месец март 2020 г. нарастват до 2 120 хил. лв.

Таблица № 17: Коефициенти на паричните потоци на „Софарма имоти” АДСИЦ

Показатели	2017	2018	2019	31.03.2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 Нетна печалба	6 025	6 614	7 187	1 757	1 759
2 Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 065	9 551	9 921	2 412	2 505
3 Нетна стойност на активите	51 021	57 554	61 657	59 311	63 416
Парични потоци					
4 ПП от оперативна дейност	5 917	5 951	6 680	1 037	2 243
5 ПП от инвестиционна дейност	354	124	(146)	(16)	-
6 ПП от финансова дейност	(6 938)	(5 996)	(6 010)	(858)	(837)
7 Изменения на паричните средства	(667)	79	524	163	1 406
Коефициенти на ПП					
8 Доходност на ПП (4/1)	0.98	0.90	0.93	0.59	1.28
9 ПП/приходи от продажби (4/2)	0.65	0.62	0.67	0.43	0.90
10 ПП/нетни активи (4/3)	0.12	0.10	0.11	0.02	0.04

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и неоудитирани междинни отчети към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Таблица № 18: Коефициенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Показатели	2017	2018	2019	31.03.2019	31.03.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 Финансов резултат	6 025	6 614	7 187	1 757	1 759
2 Собствен капитал	51 021	57 554	61 657	59 311	63 416
3 Общо пасиви	33 241	27 021	23 981	25 492	23 706
4 Общо активи	84 262	84 575	85 638	84 803	87 122
5 Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 065	9 551	9 921	2 412	2 505
6 Разходи	3 697	4 027	4 073	871	1 003
7 Краткотрайни активи	546	621	1 080	831	2 567
8 Краткосрочни задължения	15 257	13 179	13 179	12 404	13 667
9 Краткосрочни вземания	435	431	366	478	447
10 Краткосрочни инвестиции	0	0	0	0	0
11 Парични средства	111	190	714	353	2 120
12 Разходи за лихви	585	446	345	89	70
13 Печалба от оперативна дейност	6 612	7 062	7 533	1 846	1 829
Показатели за рентабилност					
14 Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	66.46%	69.25%	72.44%	72.84%	70.22%
15 Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	11.81%	11.49%	11.66%	2.96%	2.77%
16 Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	18.13%	24.48%	29.97%	6.89%	7.42%

17	Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	7.15%	7.82%	8.39%	2.07%	2.02%
Показатели за ефективност						
18	Коефициент за ефективност на разходите (5/6)	2.45	2.37	2.44	2.77	2.50
19	Коефициент за ефективност на приходите (6/5)	0.41	0.42	0.41	0.36	0.40
Показатели за ликвидност						
20	Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.04	0.05	0.08	0.07	0.19
21	Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.04	0.05	0.08	0.07	0.19
22	Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.01	0.01	0.05	0.03	0.16
23	Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.01	0.01	0.05	0.03	0.16
Финансова автономност						
24	Коефициент за финансова автономност (2/3)	1.53	2.13	2.57	2.33	2.68
25	Коефициент за задлъжнялост (3/2)	0.65	0.47	0.39	0.43	0.37
26	Покриваемост на лихвите (13/12)	11.30	15.83	21.83	20.74	26.13

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и неодитирани междинни отчети към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на емитента

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на Компанията, от постъпления от оперативна дейност и от външно финансиране. Реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на Компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта за акционерите.

Следващата таблица представя информация за кредитите на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Таблица № 19: Заеми на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2020 година

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 юли 2024 г.

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 от 26.05.2011 г., предназначен от своя страна за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България“ АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“. Към настоящия момент договорената годишна редовна лихва по инвестиционния кредит е формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

Детайлна информация относно действащия договор за инвестиционен кредит, сключен с „Банка ДСК“ ЕАД е представена в Част втора, т. 8.1 от настоящия Проспект.

„Софарма имоти“ АД СИЦ има основен капитал в размер на 21 416 хил. лв. и собствен капитал от 63 416 хил. лв. към 31.03.2020 г. Дългосрочните задължения на Компанията са в размер на 10 039 хил. лв. Текущите задължения на Компанията са в размер на 13 667 хил. лв., от които 3 046 хил. лв. са краткосрочната част на задълженията по дългосрочни банкови заеми.

Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на емитента.

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

„Софарма имоти“ АД СИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК“ ЕАД Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от оперативна дейност + постъпление от увеличаване на капитала – печалба, разпределена под формата на дивиденди към акционерите на Кредитополучателя) и сумата за обслужване на дълга по дългосрочни банкови кредити с инвестиционна цел на равнище не по-ниско от 1.1 на база на предоставените тримесечни финансови отчети.

Към края на 2019 г. постигнатият коефициент е 1.20, а към края на първото тримесечие на 2020 г. – 2.68.

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.7.2.

„Софарма имоти“ АД СИЦ няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда

Точка 9.1. Нормативна среда

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, „Софарма имоти“ АД СИЦ е изложено на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната. Повече информация за рисковите фактори е посочена в Част Втора, Раздел 3 и Част Трета, Раздел 2 от настоящия Проспект.

Емитентът функционира като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е свързана с недвижими имоти. В този смисъл, Дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АДСИЦ), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност (в това число регулаторна рамка и сключени с трети държави договори, доколкото съгласно правото на ЕС сключените договори между държавите имат законово обвързваща сила за тях).

Емитентът и третите страни по всички действащи договори, сключени между тях, изпълняват задълженията си по тях и Емитентът няма основания да очаква неизпълнение в бъдеще по тези договори. Договорите са съставени в съответствие с националното и Европейско законодателство, и доколкото това е известно на Емитента, не се очаква приемане на нормативни изменения, които биха довели до недействителност или неприложимост на някоя от клаузите в тези договори.

От значение е, че Дружеството като ДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага повишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Като публично дружество, Емитентът, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания.

Съгласно чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции да регистрира в Комисията за финансов надзор съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в общото събрание на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Такова задължение не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права или след надлежно отправено по предвидения в закона ред търгово предложение до всички акционери, в резултат на което лицето е преминало границата от 50 на сто от гласовете.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от 90 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и следващи на ЗППЦК. За защита на миноритарните акционери, чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

Емитентът декларира, че в националното законодателство не съществуват нормативни разпоредби, които могат да осуетят търгови предложения от страна на лица, които имат право или са задължени да отправят такива търгови предложения по реда на ЗППЦК.

Също така, правната защита на инвеститорите, осъществяващи инвестициите си през инвестиционен посредник, се основава на Наредба № 23 на Комисията за финансов надзор за условията и реда за оценка на клиентски активи от 2008 година, която не е претърпяла актуализация с добрите международни практики, продиктувани от глобалната финансова криза, в основата на която не са заложили новите счетоводни стандарти за справедлива стойност и която не е приведена в съответствие с

МСФО 9 и МСФО 13, в резултат на което съществува значителен риск за инвеститорите техните активи да бъдат оценявани за целите на компенсиране на инвеститорите по стандарти, различаващи се съществено не само като стойност, но и като логика, от международните стандарти за определяне на пазарна стойност на финансови активи, съответно инвеститор в български ценни книжа да е изложен на съществено завишен риск в сравнение с инвеститор в съпоставими инструменти на друг пазар в ЕС.

Развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на „Софарма имоти“ АДСИЦ като публично дружество.

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

Основен фактор, който оказва значително влияние върху дейността на Дружеството от края на последната финансова година до датата на настоящия Проспект, е свързан с въведените мерки за ограничаване разпространението на Covid-19. Предприетите във връзка с обявяването на извънредно положение в страната на 13 март 2020 г. мерки засегнаха голяма част от търговците на дребно и за близо два месеца ограничиха в значителна степен дейността на големите търговски центрове.

Във връзка с това, „Софарма имоти“ АДСИЦ управлява активно взаимоотношенията със своите наематели, чиято дейност е засегната от въведените във връзка с извънредното положение в страната противоепидемични ограничения. Предвидени са навременни мерки като толеранс към забавяне на плащания и прилагане на негативни договорни последици, отлагане на срокове, въздържане от прекратяване на договори при невъзможност за осъществяване на дейност в наети обекти, адаптиране на срокове и условия с краткосрочен ефект, за да се предотврати или намали потенциален дългосрочен такъв от риска за загуба на наематели.

На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната.

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти и събития с очакван значителен ефект върху емитента

Основни тенденции и колебания, които влияят върху дейността и перспективите на Емитента, са свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в България, а от началото на годината – и с развитието на икономическата обстановка под влиянието на предприетите мерки за ограничаване разпространението на Covid-19.

Ефекти от разпространението на Covid -19

На настоящия етап съществува възможност Covid-19 да остане дълготрайна заплаха без ефективни средства за противодействие извън прилаганите в момента мерки за социална изолация. Същевременно, Covid-19 отбелязва бързо мутиране с над 10 разпространени в Европа мутации, което увеличава риска от заразяване. В резултат е възможно заплахата от Covid-19 и отражението ѝ върху стопанския живот в глобален мащаб да се окаже съществено по-висока в дългосрочен план от наблюдаваните равнища от 2020 година. Доколкото социална изолация с продължителност повече от една година би поставила под сериозна заплахата голяма част от икономическите сектори и би наложила цялостна промяна на бизнес модела в почти всички тях, от публичните дружества се изисква в докладите за дейността си да предоставят информация относно очакваните отражения от Covid-19 върху тях, включително в перспектива. Емитентът следи в динамика развитието на този проблем, и оценява възможните заплахи, включително влошаване на финансовото състояние на контрагенти на Дружеството, заплахата от прекъсване на нормалната дейност на ключови контрагенти и национални регулатори. Емитентът оценява периодично риска от продължителна икономическа рецесия и необходимостта от осигуряване на достъп до алтернативни източници на финансиране във връзка с ефектите от Covid-19.

Развитие на пазара на недвижими имоти

Последните няколко години се характеризират със засилен ръст на пазара на недвижими имоти в България, като влияние върху това имат значителни макроикономически фактори. От една страна, българската икономика расте със стабилни темпове, което води до засилено търсене на недвижими имоти във всички сегменти. Значителна роля за възстановяването на сектора изиграха и ниските лихви, поддържани от местните банки, които, от една страна, насочиха спестяванията към активи, които носят по-висока доходност от депозитите (предимно недвижими имоти), а от друга – насърчиха ускоряването на инвестиционната активност в сектора. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени също така върна строителните и инвестиционни компании на пазара.

■ Пазар на търговски площи

Пазарът на търговски площи продължи силното си представяне и през 2019 г., подкрепен от силното вътрешно търсене и растящите доходи. През м. декември 2019 г. ръстът в търговията на дребно (календарно изгладени данни на НСИ) достигна 5.4 % на годишна база, като ръстът при търговията с нехранителни стоки е почти двойно по-голям (10 %).

По данни на консултантската агенция Forton, нивото на свободните площи в търговските центрове в гр. София се е понижило от 9 % в началото на 2019 г. до 5 % към края на декември същата година. Наемните нива в търговските центрове в гр. София достигат 40 евро/кв. м.

Все пак следва да се има предвид, че сегментът на търговията на дребно пострада силно от кризата с Covid-19. Търговските центрове останаха затворени за близо два месеца, а редица други обекти работеха при стриктни санитарно-хигиенни изисквания, които ограничаваха броя на посетителите в помещенията. Потребителите също ограничиха някои свои разходи на фона на затруднения достъп и евентуалните негативни последици за икономиката и бизнес активността, породени от предприетите мерки.

По прогнози на Световната банка, българската икономика може да се свие с 3.7 % през 2020 г., преди да се възстанови през 2021 г. Това вероятно ще окаже натиск върху търсенето на търговски площи, както и на наемните нива в този сегмент.

■ Пазар на офис площи.

По данни на агенция Forton, пазарът на офис площи в гр. София продължи със стабилното си развитие и през 2019 г., като годината беше белязана от засилено предлагане на нови площи. Към края на годината офис площите в гр. София достигат 1,996 млн. кв. м., а още близо 376 хил. кв. м. офиси са в процес на изграждане и предстои да бъдат пуснати на пазара до 2022 г., което ще окаже натиск върху наемните нива и заетостта в средносрочен план.

Активността на наемателите поддържа незаетите площи на ниво от 10 % (по данни на Forton). Наемните нива за първокачествени офис площи отбелязват известен ръст спрямо края на предходната година и към края на 2019 г. достигат 15 евро/кв. м. (за централните зони) и 12-14 евро/кв. м. за офис сгради, разположени по главните пътни артерии. Пазарът и през изминалата година остана доминиран от IT и ВРО компании, които продължават да разширяват своето присъствие.

Ситуацията може да се промени значително през 2020 г. поради очакваното забавяне на българската икономика и несигурността за нейното развитие и бизнес активността като цяло, породени от кризата с Covid-19. По данни на Forton, наемните сделки отбелязват значителен спад през първото тримесечие на настоящата година, макар че заетостта на офисните имоти остава стабилна.

На фона на тези обстоятелства, съществува риск наемните нива за първокласни офисни площи да се окажат под натиск през 2020 г.

• Несигурни обстоятелства:

- Цените на недвижимите имоти в България;
- Наемните нива на недвижимите имоти;
- Спад в търсенето на офис и търговски площи под наем;
- Икономическа рецесия в резултат на Covid-19.

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Точка 11.1. Публикувана прогноза

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза

Неприложимо.

Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза

Неприложимо.

РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Точка 12.1. Ключови лица

„Софарма имоти” АД СИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица.

Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

Образование:

Образование: висше икономическо образование, специалност „Международни икономически отношения” – ВИИ „К. Маркс”, гр. София

Квалификация: Бизнес счетоводство и финансови услуги – Сертификат III степен – South Western Institute of TAFE – Liverpool, Australia

Относим професионален опит:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Техно-импорт-експорт АД – стоковед | (1981 - 2000) |
| 2. Металхимкомерс АД – директор внос и износ | (1981 - 2000) |
| 3. Текста ханделсконтор ООД – специалист външна търговия | (1981 - 2000) |
| 4. Фирма за недвижими имоти, Сидни Австралия – счетоводител | (2000 - 2002) |
| 5. „Софарма” АД – асистент на изпълнителния директор
до настоящия момент) | (2002 - |

Бизнес адрес:

гр. София, район „Изгрев”, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 17.

Извършвана дейност през последните пет години извън „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ:

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛСО” АД, ЕИК 131176385;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831915121;

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553 – заличен търговец;

Член на Надзорния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553 – заличен търговец;

Съдружник, вкл. понастоящем, в „Консумфарм” ООД, ЕИК: 121148366.

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма имоти” АД СИЦ, ЕИК: 175059266;

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088;

Акционер в „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, ЕИК: 175135689;

Акционер в „Софарма Трейдинг“ АД, ЕИК: 103267197;

Акционер в „Хидроизомат“ АД, ЕИК 121732517;

Акционер в „Момина крепост“ АД, ЕИК 104055543.

През последните пет години Бисера Николаева Лазарова не е:

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Бисера Николаева Лазарова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор

Образование: висше икономическо образование, специалност „Финанси и кредит” – ВИИ „К. Маркс”, гр. София

Относим професионален опит:

1. „СОФАРМА” АД – Финансов директор (04.2006 – понастоящем)
2. „СОФАРМА” АД – Директор Връзки с инвеститорите (07.2002 – 04.2006)
3. „Инжстрой” ЕАД – Търговски пълномощник (12.1999 – 07.2002 г.)
4. БЗК в несъстоятелност – Финансов консултант (08.1997 – 03.1999 г.)
5. Банка „Моллов” – Квестор (1997 г.)
6. БЗПБ АД – Главен счетоводител (1995 – 1996 г.)
7. Банка „Софиябанк” АД – Главен счетоводител (1994 – 1995 г.)
8. Банка „Електроника” АД – Главен счетоводител (1991 – 1994 г.)

Бизнес адрес:

гр. София, район „Изгрев”, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 18.

Извършвана дейност през последните пет години извън „Софарма имоти” АДСИЦ:

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛСО” АД, ЕИК 131176385;

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „КАЛИМАН – РТ“ АД, ЕИК 121120513;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ФАРМАЛОГИСТИКА“ АД, ЕИК 130959211;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СОФПРИНТ ГРУП“ АД, ЕИК 175413277;

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ – ДОВЕРИЕ“ АД, ЕИК 121683066;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ДУНАВ“ АД, ЕИК 827182859;

Изпълнителен член на Управителния съвет, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ- КАПИТАЛ“ АД, ЕИК 130362127;

Член на Съвета на директорите на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 201653294;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ-ДОВЕРИЕ“ АД, ЕИК 131372487;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „Момина крепост“ АД, ЕИК 104055543;

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР –ДОВЕРИЕ“ АД, ЕИК 131447502;

Член на Надзорен съвет, вкл. понастоящем на „Доверие - Брико“ АД, ЕИК 130006992;

Член на Управителния съвет на „Доверие - Брико“ АД, ЕИК 130006992;

Изпълнителен член на Управителния съвет на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121575489;

Изпълнителен член на Съвета на директорите на „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 20087988;

Представяващ и Председател на Управителния съвет, вкл. понастоящем на Сдружение „Асоциация на дружествата със специална инвестиционна цел“, ЕИК 176038727;

Член на Управителен съвет, вкл. понастоящем на „Сдружение Национален комитет в България на Международната Търговска Камара“ Сдружение, ЕИК 175398487.

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма имоти“ АДСИЦ, ЕИК: 175059266;

Акционер, вкл. понастоящем, в „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121575489;

Акционер в „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК: 200879881;

Акционер в „Софарма“ АД, ЕИК 831902088.

През последните пет години Борис Анчев Борисов не е:

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

в) не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи). Срещу Борис Анчев Борисов е образувано н.о.х.д. № 3039 по описа на СГС, НО, 1-с-в, за 2015г. по обвинение в престъпление по чл. 255, ал. 3, във връзка с ал. 1, т. 2 от НК, за това, че на 30.03.2009г. в качеството си на изпълнителен директор на "ТЕЛСО"АД избегнал установяването и плащането на данъчни задължения на "ТЕЛСО"АД, като в Годишна Данъчна декларация по ЗКПО е затаил истина - не е декларирал увеличение на годишния финансов резултат на дружеството за 2008 г., сметено за дължимо на основание чл. 16, ал. 1 от ЗКПО. Съставеният от компетентните за установяване на данъчни задължения (съгласно чл. 7 във връзка с чл. 1 ДОПК) органи на ТД на НАП-гр. София Ревизионен акт № 2013205643/14.02.2013 г.е отменен като незаконосъобразен в частта му, определяща задължения по ЗКПО за същия период, с Решение № 1152/01.07.2013 г. на Директора на Дирекция

„ОДОП“ на НАП с констатация, че чл. 16, ал. 1 ЗКПО не намира приложение в случая. Делото е приключило с оправдателна присъда на първа инстанция, срещу която е подаден протест. Понастоящем, делото е висящо пред втора (въззивна) инстанция.

г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Борис Анчев Борисов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите

Образование: висше, магистър по право – СУ „Климент Охридски“, гр. София

Относим професионален опит:

1. Районна потребителска кооперация в гр. Баня – юрисконсулт (1992 -1994)
2. Вписване в САК – Свободна практика като адвокат – (от 1994 – понастоящем)
3. Избрана за Председател на надзорния съвет на акционерно дружество „Средец“ – през 1999 г. до 2006 г. През 2006 г. става Член на Съвета на директорите на „Средец“ АД и до настоящия момент.
4. През 2006 г. става член на Съвета на директорите на „ВЛС“ и до настоящия момент.
5. През 2002 г. става член на Управителния съвет на „Електрострой 98“ АД (понастоящем заличен търговец), чиято основна дейност е поддръжка и експлоатация на хидроенергийни обекти.
6. От 1999 г. – 2008 г. Председател на Надзорния съвет на „БКС Младост“ АД (понастоящем в ликвидация) и „БКС Младост 98“ АД (понастоящем в ликвидация).
7. член на Управителния съвет на „София информ“ АД, чиято основна дейност е финансови и юридически консултации – от 2002 г. - 2012 г.

Бизнес адрес:

гр. София, район „Средец“, пл. „Славейков“ № 9.

Извършвана дейност през последните пет години извън „Софарма имоти“ АДСИЦ:

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ВЛС“ АД, ЕИК 175082980

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СРЕДЕЦ“ АД, ЕИК 831644086

Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „РМД Средец“ АД – в ликвидация, ЕИК 121833103

Ликвидатор на „Електрострой 98“ АД – заличен търговец, ЕИК: 121694013

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „С-инвест консулт“ ЕАД, ЕИК: 205919645

Акционер в „Електрострой 98“ АД – заличен търговец, ЕИК: 121694013

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма Трейдинг“ АД, ЕИК: 103267194

Акционер в „Българска роза – Севтополис” АД, ЕИК: 123007916 – заличен търговец

Акционер, вкл. понастоящем, в „С-инвест консулт“ ЕАД, ЕИК: 205919645

Акционер, вкл. понастоящем, в „Монбат” АД, ЕИК: 111028849

Акционер, вкл. понастоящем, в „Еврохолд България” АД, ЕИК: 175187337

Акционер, вкл. понастоящем, в „Енемона” АД – в несъстоятелност, ЕИК: 020955078

Акционер, вкл. понастоящем, в „Зърнени храни България” АД, ЕИК: 175410085

Акционер, вкл. понастоящем, в „ОЦК” АД – в несъстоятелност, ЕИК: 000220014

През последните пет години Стефка Савова Обрешкова не е:

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Стефка Савова Обрешкова е ликвидатор на „РМД Средец” АД – в ликвидация и на „Електрострой 98” АД – заличен търговец;

в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Стефка Савова Обрешкова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав

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” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в Част втора, точка 14.1 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” АДСИЦ 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.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени възнаграждения

Пълният размер на начислените през годината разходи за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2019 година възлиза на 91 875 лв., в т.ч.:

- текущи възнаграждения – 25 177 (в т.ч. 1 177 лв. осигуровки)

- тантием – 66 698 лв.

Таблица № 20: Изплатени възнаграждения, вкл. тантиеми и осигуровки на членовете на Съвета на директорите за 2019 г.

Име	Вид	Брутно сума	Осигуровки	Данък	Нетно възнаграждение
Съвет на директорите					
Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите	възнаграждение	6 000 лв.	0 лв.	600 лв.	5 400 лв.
Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор	възнаграждение	12 000 лв.	0 лв.	1 200 лв.	10 800 лв.
Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор	тантием	61 606 лв.	0 лв.	6 161 лв.	55 445 лв.
Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите	възнаграждение	6 000 лв.	827 лв.	517 лв.	4 656 лв.
Общо		85 606 лв.	827 лв.	8 478 лв.	76 301 лв.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

На членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ не са изплащани обезщетения в натура от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента.

Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на Република България.

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

Съветът на директорите на Дружеството състои от три физически лица:

Таблица № 21: Състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ

ЛИЦЕ	ЗАЕМАНА ДЛЪЖНОСТ	ПЕРИОД
Бисера Николаева Лазарова	Председател на Съвета на директорите	от Март 2006 г. до Юни 2024 г.
Борис Анчев Борисов	Изпълнителен директор	от Март 2006 г. до Юни 2024 г.
Стефка Савова Обрешкова	Заместник-председател на Съвета на директорите	от Март 2006 г. до Юни 2024 г.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

Независим член на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ по смисъла на чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК е Стефка Савова Обрешкова.

Мандатът на настоящия състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ изтича на 11 юни 2024 г.

Точка 14.2 Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някои от неговите дъщерни предприятия

Условията за прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са предвидени в Политиката за възнагражденията, приета от Общото събрание на акционерите на Дружеството на редовно заседание на 21.06.2013 г., както и в сключените с тях договори за възлагане на управлението. Условията за прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са следните:

1. Договорът за възлагане на управлението може да бъде прекратен по взаимно съгласие или едностранно в съответствие с изискванията и разпоредбите на устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ и Търговския закон.
2. При прекратяване на Договора за възлагане на управлението от „Софарма имоти“ АДСИЦ по решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ преди изтичане на възложения мандат, на члена на Съвета на директорите се дължи обезщетение в максимален размер на brutното възнаграждение, получавано от него към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите.
3. При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на Договора за възлагане на управлението, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на brutното трудово възнаграждение, получавано от члена на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите.
4. Общият размер на обезщетенията, платими на члена на Съвета на директорите при прекратяване на Договора за възлагане на управлението във връзка с предсрочното му прекратяване, както и плащания, свързани със срока на предизвестията, не могат да надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на члена на Съвета на директорите за 2 години.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитета по възнагражденията, включително имената на членовете на комитета и резюме на мандата, по който комитетът функционира.

С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ, взето на редовно заседание на ОСА, проведено на 05.06.2017 г., е избран Одитен комитет на Дружеството за срок от 3 (три) години в състав Петя Николова Петкова, Елена Стефанова Големанова и Петранка Георгиева Иванова, съгласно действащия ЗНФО.

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2020 г., посоченият състав на Одитния комитет е преизбран за нов тригодишен мандат.

На Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 21.06.2013 г., е приета Политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

Точка 14.4. Декларация за това дали емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.

С решение по Протокол № 12/17.03.2008 г., Съветът на директорите е приел Дружеството да се присъедини към Националния кодекс за корпоративно управление.

Точка 14.5 Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

Не са налице потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, „Софарма имоти“ АДСИЦ няма други назначени служители по трудов договор, освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в Раздел 12 и Раздел 13 по-горе.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2020 г. е представена в таблицата по-долу:

Таблица № 22: Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО*
Бисера Николаева Лазарова	12 152	0,06 %
Борис Анчев Борисов	818 673	3,82 %
Стефка Савова Обрешкова	0	0,00%
ОБЩО	830 825	3,88 %

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

* Към 31.03.2020 г. регистрираният капитал е в размер на 21 415 928 лв. и е разпределен в 21 415 928 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Членовете на Съвета на директорите не притежават непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на емитента

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2020 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД.

Таблица № 23: Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2020 г.

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой акции	Дял
	Огнян Иванов Донеv	5 010 250	23.39%
	Венцислав Симеонов Стоев	5 308 713	24.79%
201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД	4 401 652	20.55%
831915121	„ДОНЕВ ХОЛДИНГ” АД	1 937 594	9.05%

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ

„Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донеv, който притежава акции с право на глас, представляващи над 95 % от капитала на „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донеv трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД, на 1 937 594 акции, представляващи 9,05 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 5 010 250 акции, представляващи 23.39 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ, г-н Огнян Донеv е собственик (пряко или непряко) на 6 947 844 акции, представляващи 32,44 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ.

Освен горепосочените лица, на Емитента не е известна информация относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента.

Точка 16.2. Разни права на глас

Главните акционери в „Софарма имоти” АД СИЦ, посочени в Част втора, т. 16.1 от настоящия Проспект, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол” е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява, пряко или непряко, контрол върху „Софарма имоти” АД СИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

На „Софарма имоти” АД СИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Точка 17.1. Информация съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета

Към 31.12 2017 г. свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2016 г. и до 26.05.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.

Сделките на Дружеството със свързани лица през 2017 г. са представени по-долу:

	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА			
Дружества, свързани чрез основен акционер	32		16
Общо	32		16
Доставки на услуги , от:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 213		1 031
Общо	1 213		1 031
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 137		1 538
Общо	2 137		1 538
Други			
Дружества, свързани чрез основен акционер	144		152
Общо	144		152

ОБЩО	3 526	2 737
<i>Продажби на свързани лица</i>	<i>31.12.2017 BGN '000</i>	<i>31.12.2016 BGN '000</i>
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 824	3 639
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		324
Общо	3 824	3 963
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	400	348
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		51
Общо	400	399
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	277	250
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		25
Общо	277	275
<i>Получени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	57	-
Общо	57	-
<i>Възстановени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	(81)	(61)
Общо	(81)	(61)
ОБЩО	4 477	4 576

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2017 BGN '000</i>	<i>31.12.2016 BGN '000</i>
Дружества, свързани чрез основен акционер	68	64
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	3
ОБЩО	68	67

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; от предоставени аванси.

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2017 BGN '000</i>	<i>31.12.2016 BGN '000</i>
Предоставени аванси	40	1

Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	24		35
Наеми	2		25
Такси за административно обслужване на имоти и други	2		6
ОБЩО	68		67

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 27 хил. лв. (31.12.2016 г. – 34 х. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е, както следва:

	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
от 31 до 60 дни	-		5
от 61 до 120 дни	-		5
от 121 до 360 дни	1		21
над 360 дни	-		1
ОБЩО	1		32

Към 31.12.2017 г. няма просрочени обезценени вземания от свързани лица.

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	4 252		4 826
ОБЩО	4 252		4 826
Вид задължение	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 923		2 587
Такси за административно обслужване	1 888		1 733
Получени депозити във връзка с договори за наем	402		427
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	39		44
Лихви за забавени плащания	-		35
ОБЩО	4 252		4 826

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Към 31 декември 2018 г. свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
---------------	-------------------	----------------------

Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	до 26.06.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.

Сделките на Дружеството със свързани лица през 2018 г. са представени по-долу:

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА		
Дружества, свързани чрез основен акционер	14	32
	14	32
Доставки на услуги, от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 338	1 213
Общо	1 338	1 213
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 442	2 137
Общо	2 442	2 137
Други		
Дружества, свързани чрез основен акционер	62	144
Общо	62	144
ОБЩО	3 856	3 526
Продажби на свързани лица	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Приходи от наеми от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 782	3 824
Общо	3 782	3 824

Приходи от администриране и обслужване имоти			
Дружества, свързани чрез основен акционер	393		400
Общо	393		400
Префактурирани консумативи на наематели			
Дружества, свързани чрез основен акционер	300		277
Общо	300		277
Получени депозити по договори за наем			
Дружества, свързани чрез основен акционер	10		57
Общо	10		57
Възстановени депозити по договори за наем			
Дружества, свързани чрез основен акционер	(49)		(81)
Общо	(49)		(81)
ОБЩО	4 436		4 477

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	64		68
ОБЩО	64		68

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; от предоставени аванси. Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

Вид на вземането	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Предоставени аванси	-		40
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	44		24
Наеми	16		2
Такси за административно обслужване на имоти и други	4		2
ОБЩО	64		68

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 49 хил. лв. (31.12.2017 г. – 27 хил. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е, както следва:

	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
от 31 до 60 дни	5		-
от 61 до 120 дни	9		-

от 121 до 360 дни	1	1
над 360 дни	-	-
ОБЩО	15	1

Към 31.12.2018 г. няма просрочени обезценени вземания от свързани лица.

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	3 220	4 252
ОБЩО	3 220	4 252
Вид задължение	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 275	1 923
Такси за административно обслужване	1 506	1 888
Получени депозити във връзка с договори за наем	363	402
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	14	39
Лихви за забавени плащания	62	-
ОБЩО	3 220	4 252

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Към 31 декември 2019 г. свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Група Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018г. и 2019 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Група Доверие Обединен Холдинг	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.

Сделките на Дружеството със свързани лица през 2019 г. са представени по-долу:

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА		
Дружества, свързани чрез основен акционер	163	14
Общо	163	14
Доставки на услуги от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 458	1 338
Общо	1 458	1 338
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 497	2 442
Общо	2 497	2 442
Други		
Дружества, свързани чрез основен акционер	20	62
Общо	20	62
Общо	4 138	3 856

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Продажби на свързани лица		
Приходи от наеми от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 766	3 782
Общо	3 766	3 782
Приходи от администриране и обслужване имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	389	393
Общо	389	393
Префактурирани консумативи на наематели		
Дружества, свързани чрез основен акционер	324	300
Общо	324	300
Получени депозити по договори за наем		
Дружества, свързани чрез основен акционер		10
Общо	-	10
Възстановени депозити по договори за наем		
Дружества, свързани чрез основен акционер	(5)	(49)
Общо	(5)	(49)
Общо	4 474	4 436

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	56	64
Общо	56	64

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; от предоставени аванси.

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

Вид на вземането	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Консумативи и такса битови отпадъци	53	44
Наеми	3	16
Други услуги	-	4
Общо	56	64

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 56 хил. лв. (31.12.2018 г. – 49 хил. лв).

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
от 31 до 60 дни	-	5
от 61 до 120 дни	-	9
от 121 до 360 дни	-	1
Общо	-	15

Към 31.12.2019 г. няма просрочени обезценени вземания със свързани лица.

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	2 717	3 220
Общо	2 717	3 220

Вид задължение	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 162	1 275
Такси за административно обслужване	1 163	1 506
Получени депозити във връзка с договори за наем	358	363
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	34	14
Лихви за забавени плащания	-	62
Общо	2 717	3 220

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Свързани лица към датата на настоящия Проспект

Към датата на Проспекта свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2019 г. и 2020 г..
Венцислав Стоев	Основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Група Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Група Доверие Обединен Холдинг	Дружества, свързани чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2019 г. и 2020 г.

ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА

	10.07.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	205	56
Общо	205	56

Допълнителна информация относно структурата на вземанията е предоставена в таблицата по-долу:

Вид на вземането	10.07.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Наеми	150	3
Консумативи и такса битови отпадъци	23	53
Предоставени аванси	20	-
Други услуги	12	-
Общо	205	56

Вземанията на „Софарма имоти“ АДСИЦ от свързани лица към 10.07.2020 г. са в размер на 205 хил. лв.; от тях 23 хил. лв. (11.22 %) са вземания от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 150 хил. лв. (73.17 %) – вземания от наеми, 12 хил. лв. (5.85 %) - такси за административно обслужване на имоти, 20 хил. лв (9.76 %) - предоставени

аванси.

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 205 хил. лв. (31.12.2019 г. - 56 хил. лв).

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА

	10.07.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	2 505	2 717
Общо	2 505	2 717

Допълнителна информация относно структурата на задълженията е предоставена в таблицата по-долу:

	10.07.2020 BGN '000	31.12.2019 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	862	1 162
Такси за административно обслужване	1 282	1 163
Получени депозити във връзка с договори за наем	358	358
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	-	34
Получени аванси	3	-
Общо	2 505	2 717

Сделките със свързани лица през 2020 г. до датата на Проспекта са представени по-долу:

	10.07.2020 BGN '000
Доставки на услуги, от:	
Дружества, свързани чрез основен акционер	414
Общо	414
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти	
Дружества, свързани чрез основен акционер	901
Общо	901
Предоставени аванси	
Дружества, свързани чрез основен акционер	20
Общо	20
Общо	1 335

<i>Продажби на свързани лица</i>	10.07.2020 BGN '000
Приходи от наеми от:	
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 206
Общо	2 206
Приходи от администриране и обслужване имоти	
Дружества, свързани чрез основен акционер	237
Общо	237
Префактурирани консумативи на наематели	
Дружества, свързани чрез основен акционер	160
Общо	160
Получени аванси	
Дружества, свързани чрез основен акционер	3
Общо	3
Общо	2 606

РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2017 г., 2018 г., и 2019 г., както и неаудитираните междинни отчети към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г. на индивидуална база са оповестени по надлежния ред и са достъпни на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), www.x3news.com, както и на интернет-страницата на Емитента (www.sopharma-imoti.com).

Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на „Софарма Имоти“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС),

които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно НСС.

Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Последната финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 31.03.2020 г. Последната одитирана финансова информация е от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г.

В Част Трета, Раздел 3, т. 3.2 от настоящия Проспект е представена информация за капитализацията и задлъжнялостта на Емитента към 31.05.2020 г. във връзка и в изпълнение на изискванията на т. 3.2 от Приложение 11 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 за представяне на тези данни към дата, която е не по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети

Наред с финансовата информация от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. в настоящия Проспект е използвана финансова информация от междинните финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г., които не са били одитирани. Междинната финансова информация е изготвена в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО).

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Историческата финансова информация за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е одитирана и одиторските доклади за всяка от тези години са изготвени и заверени от „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, район „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. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. „Мърфи“ № 3, ет. 1, ап. 1.

Одиторските доклади за финансовата информация за минали периоди не са били отказани от регистрирани одитори, не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

Няма друга информация в настоящия Проспект, която е била одитирана от одиторите.

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неаудитираните междинни финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г., както и

данни от отчет за финансовото състояние на Емитента към 31.05.2020 г.; изготвени от него съгласно изискванията на т. 3.2 от Приложение 11 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 за представяне на капитализацията и задължията на Емитента към дата, която е не по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

Точка 18.4. Проформа финансова информация

Точка 18.4.1. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този Проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

Точка 18.5.1. Описание на политиката на емитента по отношение на разпределението на дивиденди

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Софарма имоти“ АД СИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ като дивидент.

Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди

„Софарма имоти“ АД СИЦ приключва 2017 г. с печалба в размер на 6 025 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал. 3/, финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 081 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2017 г. за дивидент е 5 473 хил. лв., което прави по 0.2722 лв. брутен дивидент на акция. На Общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2018 г., акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 5 472 673.96 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0.2722 лв.

„Софарма имоти“ АД СИЦ приключва 2018 г. с печалба в размер на 6 614 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал. 3/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 228 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2018 г. е 5 606 хил. лв. На Общото събрание на акционерите, проведено на 11.06.2019 г., акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 5 615 656.99 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0.2680 лв.

„Софарма имоти“ АД СИЦ приключва 2019 г. с печалба в размер на 7 187 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10, ал. 3/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 733 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2019 г. е 6 060 хил. лв. На Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2020 г. акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 6 082 123.55 лв., което прави по 0.284 лв. брутен дивидент на акция.

Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства

През периода, обхващащ предходните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект, „Софарма имоти“ АД СИЦ не е било страна в арбитражни производства. През същия период „Софарма имоти“ АД СИЦ е било страна в следните приключили правни и административни производства:

1. Частно гражданско дело № 67970 по описа за 2018 г. на СРС, 45 с-в, образувано по Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от „Софарма имоти“ АД СИЦ срещу Сдружение „АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ ИЗНОСИТЕЛИ/АБИ/“. Издадена е Заповед за изпълнение от 05.03.2019 г. и Изпълнителен лист от 21.10.2019 г., въз основа на който е образувано изп. д. № 20198380405593 по описа за 2019 г. на ЧСИ, рег. № 838, с район СГС.

2. Изпълнително дело № 20158630402901 по описа на ЧСИ, рег. № 863, район СГС, образувано по искане на „Софарма имоти“ АД СИЦ срещу „КАМЕРА“ ООД, въз основа на Изпълнителен лист от 08.07.2015 г., издаден по ч. гр. д. № 25683 по описа на СРС, I ГО, 28 с-в за 2015 г. Към делото през 2017 г. са присъединени изпълнителни основания: изпълнителен лист, издаден по ч. гр. д. № 25685/2015 г. по описа СРС, I г.о., 38 с-в, и изпълнителен лист, издаден по гр. д. № 50195/2015 г. по описа на СРС, I г.о.,

38 с-в. Делото е прекратено на основание чл. 433, ал. 1, т. 8 ГПК с Постановление от 24.02.2020 г., влязло в сила на 22.05.2020 г.

3. Изпълнително дело № 20188630400541 по описа за 2018 г. на ЧСИ, рег. № 863, с район СГС, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ по изпълнителен лист от 02.03.2018 г., издаден по гр. д. № 41729 по описа за 2016 г. на СРС, II г.о., 66 с-в, срещу „ПРАЙМ АКТ“ ООД. Делото е прекратено на основание чл. 433, ал. 1, т. 8 ГПК с Постановление от 17.06.2020 г., влязло в сила на 08.07.2020 г..

Към датата на настоящия Проспект „Софарма имоти“ АДСИЦ не е страна във висящи арбитражни производства. Към датата на настоящия Проспект „Софарма имоти“ АДСИЦ е страна във висящи съдебни производства, както следва:

1. Административно производство по прилагане на принудителна административна мярка, по което е постановено Решение № 403 – ДСИЦ от 11.06.2020 г. на Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, с което по отношение на „Софарма имоти“ АДСИЦ, на основание чл. 212, ал. 1, т. 1 ЗППЦК във вр. с чл. 114, ал. 1, чл. 114а, ал. 1 и чл. 115, ал. 5 ЗППЦК, във вр. с чл. 15, ал. 1, т. 4 ЗКФН във вр. с чл. 59, ал. 1 и 2 АПК, е приложена принудителна административна мярка, изразяваща се в задължаване на Дружеството да не подлага на гласуване на редовно годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 16.06.2020 г., точки 15, 16, 17 и 18 от дневния ред на събранието. Решението не е влязло в сила, но подлежи на незабавно изпълнение. Емитентът е подал жалба по административен ред.
2. Изпълнително дело № 20168630402387 по описа за 2016 г. на ЧСИ, рег. № 863, район на действие СГС, образувано по искане на „Софарма имоти“ АДСИЦ по изпълнителен лист, издаден по ч.гр.д. № 36710 по описа за 2016 г. на СРС, II г.о., 76 с-в, срещу „Арт Рентал“ ЕООД и физическо лице, като солидарни длъжници. Делото е в ход. Търговско дело № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО, образувано по молба на трето лице за откриване на производство по несъстоятелност срещу „ПИКАДИЛИ“ ЕАД, по което е открито производство по несъстоятелност срещу последното с решение № 122 от 07.12.2017 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20171207162455, а с решение № 112 от 19.10.2018 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20181019120151, дружеството е обявено в несъстоятелност. „Софарма имоти“ АДСИЦ е предявило вземанията си към „ПИКАДИЛИ“ ЕАД с молба по чл. 685 ТЗ. С Решение № 2351 от 29.10.2019 г. по т.д. № 1084 по описа за 2019 г. на САС, 5 с-в, вписано в търговския регистър с вписване № 20191104113432, решение № 122 от 07.12.2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО е отменено в частта, с която е определена начална дата на неплатежоспособността и е определена друга такава. Производството е в ход.
3. Търговско дело № 1020 по описа за 2017 г. на СГС, ТО, VI-14 с-в, образувано по молба на трето лице за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Селект трейд“ ЕООД, по което е открито производство по несъстоятелност срещу последното с решение № 449/01.03.2018 г., обявено в търговския регистър с вписване № 20180302145456. „Софарма имоти“ АДСИЦ е предявило вземанията си към „Селект трейд“ ЕООД с молба по чл. 685 ТЗ. С Решение № 668 от 30.03.2018 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20180330110135, производството е спряно на основание чл. 632, ал. 1 ТЗ, с оглед на което е отменено и първото събрание на кредиторите. Решението е обжалвано и потвърдено с Решение № 2848 от 05.12.2018 г. по в.т.д. № 2891 по описа за 2018 г. на САС, ТО, 5 с-в, вписано в търговския регистър с вписване № 20181212115106. Производството е възобновено с Решение № 964 от 23.05.2019 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20190523140354. Вземанията на „Софарма имоти“ АДСИЦ са включени в одобрения по реда на чл. 692 ТЗ от съда списък на приетите вземания на кредиторите на „Селект Трейд“ ЕООД, предявени в срока по чл. 685 от ТЗ. С Решение № 2061 от 18.11.2019 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20191120141440, производството е спряно на основание чл. 632, ал. 1 ТЗ.
4. Търговско дело № 107 по описа за 2018 г. на Врачански Окръжен съд, ТО, по искова молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ по чл. 694, ал. 2, т. 1 ТЗ във връзка с т.д. № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО, за установяване съществуването на вземанията му от „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, предявени в производството по несъстоятелност на последното по т.д. № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО. Постановено е Решение № 9 от 21.01.2019 г., с което искът на „Софарма имоти“ АДСИЦ е уважен изцяло. Подадена е въззивна жалба от синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, по която е образувано т.д. № 1467 по описа за 2019 г. на Апелативен съд – София, ТО, 15 с-в.
5. Търговско дело № 1467 по описа за 2019 г. на Апелативен съд – София, ТО, 15 с-в, образувано по въззивна жалба на синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, срещу Решение № 9 от

- 21.01.2019 г., постановено по т.д. № 107 по описа за 2018 г. на Врачански Окръжен съд, ТО. Постановено е Решение № 1746 от 10.07.2019 г., с което е потвърдено първоинстанционното решение. Подадена е касационна жалба от синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, по която е образувано к.т.д. № 2802 от 2019 г. по описа на Върховния касационен съд, I ТО.
6. Касационно търговско дело № 2802 от 2019 г. по описа на Върховния касационен съд, I ТО, образувано по касационна жалба от синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност срещу Решение № 1746 от 10.07.2019 г. по т.д. № 1467 по описа за 2019 г. на Апелативен съд – София, ТО, 15 с-в. Делото бе насрочено за разглеждане в закрито заседание по чл. 288 ГПК на 03.06.2020 г., от което към днешна дата няма оповестен резултат.
7. Изпълнително дело № 20188380402572 по описа за 2018 г. на ЧСИ, рег. № 838, с район СГС, по изпълнителен лист от 03.07.2018 г., издаден по ч. гр. д. № 54510 по описа за 2017 г. на СРС, 145 с-в, срещу „МАНИФАКТУРИ“ ООД. Производството е в ход.
8. Изпълнително дело № 20198380405593 по описа за 2019 г. на ЧСИ, рег. № 838, с район СГС, образувано по Изпълнителен лист от 21.10.2019 г., издаден по ч. гр. д. № 67970 по описа за 2018 г. на СРС, 45 с-в, образувано по Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Сдружение „АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ ИЗНОСИТЕЛИ/АБИ/“. Производството е в ход.
9. Изпълнително дело № 20128510400267 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Ругаро“ ЕООД и физическо лице, солидарни длъжници. Делото е в ход.
10. Изпълнително дело № 20118510401133 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по три изпълнителни листа срещу физическо лице. Делото е в ход.
11. Изпълнително дело № 20128510400286 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Григо-73“ ЕООД. Делото е в ход.
12. Изпълнително дело № 20128510401323 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Сувенир“ ЕООД и физическо лице, солидарни длъжници. Делото е в ход.
13. Изпълнително дело № 20118510401172 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Солид-дамска мода“ ООД. Делото е в ход.
14. Изпълнително дело № 20118510400519 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Стийл груп“ ООД. Делото е в ход.
15. Изпълнително дело № 9448/2017 г. по описа на ЧСИ, рег. № 841, с район СГС, по изпълнителен лист от 28.08.2017 г., издаден от СРС по ч.гр.д. № 28405/2017 г. по описа на съда срещу солидарните длъжници „Асар Арт“ ЕООД и физическо лице. Делото е в ход.
16. Изпълнително дело № 9447/2017 г. по описа на ЧСИ, рег. № 841, с район СГС, по изпълнителен лист от 12.07.2017 г., издаден от СРС по ч.гр.д. № 24219/2017 г. по описа на съда срещу солидарните длъжници „Бис Електроникс“ ЕООД и физическо лице. Делото е в ход.
17. Изпълнително дело № 20137080400072 при ЧСИ, рег. № 708, с район ОС-Бургас, по изпълнителен лист в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Сириусфарм“ ЕООД и физическо лице. Делото е спряно, поради постигнато споразумение за разсрочено издължаване.
18. Изпълнително дело № 20208040400058/2020 г. при ЧСИ, рег. № 804, с район ОС-Бургас, по изпълнителен лист от 19.09.2019 г., издаден от РС Бургас по ч.гр.д. № 6837/2019 г. по описа на съда в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Калина фарм“ ЕООД и физическо лице. Делото е в ход. По отношение на същите длъжници „Софарма имоти“ АДСИЦ е присъединен кредитор и по изп. дело 20208040400004, образувано от трето лице.
19. Изпълнително дело № 20208040400066/2020 г. при ЧСИ, рег. № 804, с район ОС-Бургас, по изпълнителен лист от 21.04.2017 г., издаден от РС Бургас по ч.гр.д. № 880/2017 г. по описа на съда в полза в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Славейтренд 2015“ ЕООД и две физически лица. Делото е в ход.

Към датата на настоящия Проспект, на „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

На свое заседание на 17.06.2020 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на Дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК от 21 415 928 лв., разпределен в 21 415 928 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 21 951 320 лв., чрез издаване на нови 535 392 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1

лев и емисионна стойност от 5.60 лв. за акция. Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоемитираните акции.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 267 696 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 5.60 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

На 06.07.2020 г. Дружеството е продало два недвижими имота от инвестиционния си портфейл, а именно – имоти, находящи се в гр. София, бул. „Христо Ботев” № 136 и 137, с обща балансова стойност 119 237,50 лв. и продажна цена 183 065,69 лв. Обектите представляват: а/ магазин със застроена площ от 84,20 кв. м., и б/ офис със застроена площ от 19,80 кв. м., заедно със съответните на двата обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

След публикуването на междинния неаудитиран отчет на Дружеството към 31 март 2020 г. не е настъпила друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента, освен посочената по-горе.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект вписаният акционерен капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ е в размер на 21 415 928 лева, разпределен в 21 415 928 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

Таблица № 24: Вписан акционерен капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ	КЪМ 01 ЯНУАРИ 2019 Г.	КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.	КЪМ 01 ЯНУАРИ 2020 Г.	КЪМ ДАТАТА НА ПРОСПЕКТА
Размер на капитала	20 953 944 лева	21 415 928 лева	21 415 928 лева	21 415 928 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	20 953 944 броя	21 415 928 броя	21 415 928 броя	21 415 928 броя

Източник: Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписванията

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

„Софарма имоти” АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на „Софарма имоти” АДСИЦ, които се държат от или от името на самото Дружество.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

„Софарма имоти” АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Няма друго начинание за увеличаване на капитала, освен увеличението на капитала на Дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 17.06.2020 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 21 415 928 лв., разпределен в 21 415 928 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 21 951 320 лв., чрез издаване на нови 535 392 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 5.60 лв. за акция.

Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

Няма капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция. „Софарма имоти“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

С решение на Софийски градски съд от 28.06.2006 г. е вписано първоначално увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С решение на Софийски градски съд от 20.09.2006 г. е вписано второ увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ от 650 000 лева на 5 850 000 лева, разпределен в 5 850 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С Решение на Софийски градски съд от 02.03.2007 г. е вписано трето увеличение на капитала на Дружеството от 5 850 000 лева на 11 700 000 лева, разпределен в 11 700 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20111205151944 от 05.12.2011 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията четвърто увеличение на капитала на Дружеството от 11 700 000 лева на 12 869 903 лева, разпределен в 12 869 903 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20130116163544 от 16.01.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията пето увеличение на капитала на Дружеството от 12 869 903 лева на 13 255 904 лева, разпределен в 13 255 904 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20131007194200 от 07.10.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията шесто увеличение на капитала на Дружеството от 13 255 904 лева на 15 710 686 лева, разпределен в 15 710 686 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20150113152634 от 13.01.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията седмо увеличение на капитала на Дружеството от 15 710 686 лева на 16 938 725 лева, разпределен в 16 938 725 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20150826125352 от 26.08.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията осмо увеличение на капитала на Дружеството от 16 938 725 лева на 18 087 245 лева, разпределен в 18 087 245 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20161007105936 от 07.10.2016 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията девето увеличение на капитала на Дружеството от 18 087 245 лева на 19 256 929 лева, разпределен в 19 256 929 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, акционерният капитал на Емитента е променян както следва:

С вписване № 20171101160047 от 01.11.2017 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията десето увеличение на капитала на Дружеството от 19 256 929 лева на 20 103 965 лева, разпределен в 20 103 965 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20180925104102 от 25.09.2018 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията единадесето увеличение на капитала на Дружеството от 20 103 965 лева на 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20190919095340 от 19.09.2019 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията дванадесето увеличение на капитала на Дружеството от 20 953 944 лева на 21 415 928 лева, разделен в 21 415 928 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него

Уставът на „Софарма имоти“ АД СИЦ е вписан в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, като последното му изменение е вписано с вписване № 20200625085241.

Предмет на дейност на Дружеството, съгласно чл. 4 от Устава, е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционните цели на Дружеството са отделно описани в чл. 8 от Устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в търговския регистър.

Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 13б, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.) по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г.). 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 (документ за самоличност за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Гласуването в Общото събрание е лично или чрез пълномощник. 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 увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции на дружеството, 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 дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилагат разпоредбите на чл. 115б от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), според който, правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.) по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сегълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г.). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на дивидент в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ. Изплащането на дивидента се извършва 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 дивиденти остават в Дружеството.

Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.

Право на ликвидационен дял

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

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на

привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

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

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

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху емитента

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

РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение

Извън обичайната си дейност, Дружеството няма сключени значителни договори.

РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Точка 21.1. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия Проспект могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г.;
- Неодитираните междинни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2019 г. и 31.03.2020 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на „Софарма имоти” АДСИЦ и на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД:

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@business Towers.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

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на „Софарма имоти“ АДСИЦ – www.sopharma-imoti.comИнтернет страницата на ИП СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД – www.sis.bg

РАЗДЕЛ 22. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно, инвестиционните цели на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходноосни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Софарма имоти“ АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани

в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „Софарма имоти” АДСИЦ може да инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

За финансиране на инвестиционните си цели „Софарма имоти” АДСИЦ може да използва собствени средства, както и средства, набрани чрез увеличаване на капитала и/или външни източници на финансиране (банкови заеми, облигационни емисии), като изборът на конкретна форма или комбинация между различни форми на финансиране ще се прави при съобразяване с конкретните пазарни условия и възможността за минимизиране на цената на използвания финансов ресурс. При избор на източници за финансиране на бъдещите си инвестиционни намерения Дружеството ще се съобразява и с предвиденото ограничение, че максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ, е 12:1, съгласно решение по Протокол № 11 от Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, взето на заседание, проведено на 26.05.2011 г.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „Софарма имоти” АДСИЦ.

РАЗДЕЛ 23. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ

Приоритети на инвестиционната дейност

„Софарма имоти” АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходноосни сгради с разнородно предназначение – търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, „Софарма имоти” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „Софарма имоти” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Съгласно чл. 22, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, Дружество може да инвестира:

- (а) свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити,
- (б) до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации. ЗДСИЦ и Устава на Дружеството позволяват то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.
- (в) Съгласно чл. 21, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1, , чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална

инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага.

(г) Дружеството със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот, само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че „Софарма имоти” АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 - 5 от ЗДСИЦ и да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 22, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа освен в случаите по чл. 16а, ал. 2 от ЗДСИЦ;
- да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти;
- да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация

Стратегическият фокус на Дружеството е насочен към няколко основни пазарни сегмента:

- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъстонаселени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация.
- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). За наематели на своите индустриални имоти Дружеството ще търси чуждестранни

компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения.

- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Поради настоящата ситуация на пазара на офис площи в гр. София, Дружеството първоначално няма да инвестира в изграждане на такива имоти, а само в съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на гр. София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик.

- **Други недвижими имоти:**

Парцели за бъдещо строителство – Такива имоти ще бъдат закупувани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план.

РАЗДЕЛ 24. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

РАЗДЕЛ 25. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Локация на основни булеварди и пешеходни зони в областни градове, както и други селища със стратегическо местоположение в страната;
- Новопостроени недвижими имоти с акт 16 или такива с възможност за реновация на стойност не по-голяма от 10 % от първоначалната инвестиция;
- Годишна доходност на имота не по-малка от 9 %;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести.

РАЗДЕЛ 26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Точка 26.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АД СИЦ са разположени в редица големи градове в България и представляват аптеки, магазини, банкови офиси и др. Претеглени с отчетната си стойност към 31.03.2020 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (41.46 %), търговски и офис обекти (18.53 %), търговски център (25.95 %), подземни паркинги (8.27 %) и специални общи инсталации, оборудване, съоръжения и външни връзки (5.79 %).

Точка 26.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АД СИЦ са в България, в следните градове: Айтос, Банско, Белица, Благоевград, Бургас, Варна, Враца, Гоце Делчев, Долни Дъбник, Камено, Карнобат, Монтана, Плевен, Поморие, Разград, Русе, Сливен, София, Търговище, Царево и Шумен.

Таблица № 25: Относителен дял на имотите на „Софарма имоти“ АД СИЦ към датата на Проспекта, по градове:

Град	Стойност на обектите (лв.)	Дял
АЙТОС	110 332.30	0.13%
БАНСКО	113 138.15	0.13%
БЕЛИЦА	78 310.60	0.09%
БЛАГОЕВГРАД	303 044.40	0.36%
БУРГАС	483 063.20	0.58%
ВАРНА	332 465.60	0.39%
ВРАЦА	360 341.05	0.43%
ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	70 664.45	0.08%
Д. ДЪБНИК	54 095.40	0.06%
КАМЕНО	74 375.30	0.09%
КАРНОБАТ	113 319.15	0.13%
МОНТАНА	132 621.80	0.16%
ПЛЕВЕН	127 161.45	0.15%
ПОМОРИЕ	46 807.75	0.06%
РАЗГРАД	121 646.70	0.14%
РУСЕ	450 226.40	0.54%
СЛИВЕН	145 871.75	0.17%
СОФИЯ	80 777 643.80	95.70%
ТЪРГОВИЩЕ	239 680.70	0.28%
ЦАРЕВО	80 735.80	0.10%
ШУМЕН	191 384.60	0.23%
Общо	84 406 930.35	100.00%

*Източник: „Софарма имоти“ АД СИЦ

Точка 26.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Към датата на настоящия Проспект „Софарма имоти” АДСИЦ притежава 63 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (31.12.2019 г. – 65 имота). В по-голямата си част това са аптеки, медицински магазини, банкови офиси и др. Разположени са главно в партерните етажи на жилищни и обществени сгради или в партерни етажи на районните ДКЦ. На 06.07.2020 г. са продадени два инвестиционни имота, собственост на Дружеството, находящи се в гр. София, бул. „Христо Ботев” № 136-137, с обща балансова стойност 119 237,50 лв. и продажна цена 183 065,69 лв.

гр. Гоце Делчев

Обект на ул. „Търговска” № 20. Обектът представлява аптека със застроена площ от 109,46 кв.м., състояща се от търговска зала, склад и сервизно помещение. Заема част от първия етаж в триетажна масивна сграда, изградена през 1929 г., разположена в централната градска част. Нотариален акт № 172, том III, рег. № 6922, дело № 535 от 28.08.2006 г.

гр. Банско

Обект на ул. „Цар Симеон” № 58. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 143,80 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Аптеката е обособена след преустройство на бивша аптека, цялата с площ от 301 кв.м. с прилежащо сутеренно ниво с площ от 140 кв.м., извършено през 2003 година, вследствие на което са обособени Аптека, медицински център и офис. Останалите два обекта – медицински център и офис, са продадени от дружеството през 2017 г. Аптеката е разположена на партерен етаж от масивна триетажна сграда, построена през 1974 г. При преустройството през 2003 г. е извършен освежителен ремонт. Нотариален акт № 28, том II, рег. № 2287, дело № 213 от 14.09.2006 г.

гр. Благоевград

Обект на бул. „Св. Св.Кирил и Методий” № 9. Обектът представлява аптека със застроена площ от 322 кв.м. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, въведена в експлоатация през 1995 г. Разположена е в близост до централната част на града. В аптеката са обособени шест помещения и свързващите ги коридори. Помещенията са оформени като приемно, оптика, помещение за козметика, асистентско помещение, канцелария, склад и сервизно помещение. Нотариален акт № 168, том I, рег. № 2292, дело № 146 от 27.09.2006 г.

гр. Враца

Обект на ул. „Втори юни” № 64. Обектът представлява аптека със застроена площ от 315,65 кв. м., находяща се на партерния етаж на жилищен блок с масивна конструкция, построен през 1970 г., състояща се от 11 броя помещения с различни функции, заедно с мазе със застроена площ от 61,62 кв. м., състоящо се от 5 помещения и стълбище, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Сградата, в която се намира обектът, е пететажна жилищна сграда, построена през 1970 г. Разположена е на една от главните транспортни артерии на града, в непосредствена близост до централната градска част. Нотариален акт № 60, том VIII, рег. № 11698, дело № 1145 от 09.11.2006 г.

гр. Варна

Обект на ул. „Народни будители” № 5, кв. Аспарухово. Обектът е аптека, представляваща едноетажна сграда със стоманобетонна монолитна конструкция, построена през 1969 г. с площ от 314 кв.м., състояща се от стая за управителя, приемна, асистентско, кабинет, миялна, лаборатория, по два броя складове и материални, както и битова, гардеробна, тоалетна и баня. Нотариален акт № 153, том III, рег. № 11759, дело № 588 от 24.11.2006 г.

гр. Русе

Обект на бул. „Липник” № 52, бл. „А.Гецов”. Обектът представлява букмейкърски пункт и кафе-бар, със застроена площ от 181 кв.м., с прилежащи 1,804% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е в процес на освежителен ремонт, за да функционира като заведение за хранене. Обектът е разположен на първия етаж в осеметажна жилищна сграда. Нотариален акт № 124, том VI, рег. № 8606, дело № 783 от 05.10.2007 г.

Обект на ул. „Никюп” бл. № 383, ж.к. „Възраждане-юг”. Обектът, функциониращ като заведение за хранене, е със застроена площ от 162,10 кв. м., заедно с 4,278% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж. Сградата, в която се намира обектът, е масивна, строена по системата ЕПК, въведена в експлоатация през 70-те години на миналия век. Разположена е в ж.к. „Възраждане – юг”, в близост до оживена градска част. Нотариален акт № 125, том VI, рег. № 8607, дело № 784 от 05.10.2007 г.

Обект на ул. „Николаевска” № 101. Обектът представлява заведение за бърза закуска със застроена площ от 61 кв.м., разположен на партерния етаж на шестетажна жилищна сграда, състоящ се от търговска зала, работно помещение, складови помещения, битовка, коридори и санитарен възел с баня, заедно с 0,60% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху поземления имот. Сградата, в която се намира обектът, е масивна шестетажна жилищна сграда. Разположена е в центъра на града. Нотариален акт № 58, том I, рег. № 1047, дело 47 от 19.06.2009 г.

Обект, ул. „Александровска” № 97, партерен етаж на жил. блок „9-ти Септември”. Обектът представлява фризьорски и козметичен салон със застроена площ от 51,50 кв. м., заедно с 1,03% идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Сградата, в която се намира обектът, е в центъра на града. Нотариален акт № 57, том I, рег. № 1046, дело 46 от 19.06.2009 г.

Обект на ул. „Борисова” № 113. Обектът представлява кафе бар, със застроена площ от 124,24 кв.м., с прилежаща изба с площ от 60 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът се намира на партерния етаж на масивен осеметажен жилищен блок в ж.к. „Централен – южен район”. Нотариален акт № 59, том I, рег. № 1048, дело 48 от 19.06.2009 г.

Обект на ул. „Липник” № 66, ж.к. „Здравец”. Обектът представлява аптека със застроена площ от 80,34 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата. Обектът се намира на партерния етаж в масивна сграда /Битов комбинат/, в жилищен район. Нотариален акт № 60, том I, рег. № 1050, дело 49 от 19.06.2009 г.

гр. Бургас

Обект на бул. „Демокрация” № 104. Обектът функционира като магазини е със застроена площ от 50 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партерния етаж на осеметажен жилищен блок. Разположена е в оживена градска част с отлична транспортна достъпност. Нотариален акт № 168, том II, рег. № 2911, дело № 336 от 15.04.2008 г.

Обект в ж.к. „Братя Миладинови” бл. № 117. Обектът функционира като магазин и е със застроена площ от 102,00 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът се намира на партерния етаж на осеметажен жилищен блок, разположен е в оживена градска част с отлична транспортна достъпност. Помещенията са отремонтирани през 2019 г. Нотариален акт № 169, том II, рег. № 2912, дело № 337 от 15.04.2008 г.

Обект ул. „Вардар” № 1, бл. № 37. Обектът представлява склад на две нива с разгъната застроена площ от 164 кв.м, състоящ се от партер с площ от 118 кв.м, представляващи приемно помещение, канцелария на управителя, санитарен възел и склад, и ниво на кота -2.60 м с площ от 46 кв.м, състоящо се от приемно отделение, асансьор и стълбище, свързващо с горното ниво на склада, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Сградата, в която се намира обектът, е девететажен жилищен блок, с панелна конструкция, въведена в експлоатация през 1974 г. Разположена е в оживена част на града, в близост до „Бургаски свободен университет”. Нотариален акт № 149, том IV, рег. № 7166, дело № 693 от 07.08.2008 г.

Обект ж.к. „Славейков”, бл. № 10, партер. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 73.86 кв. м., състояща се от приемно помещение, два склада, миялно, тоалетна, коридор и виндфанг, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен панелен жилищен блок. Въведена е в експлоатация през 1974 г. Разположена е в жилищен район. Нотариален акт № 150, том IV, рег. № 7167, дело № 694 от 07.08.2008 г.

Обекти на ул. „Граф Игнатиев” № 7. Обектите представляват: аптека със застроена площ от 69 кв.м, магазин със застроена площ от 37,13 кв.м и обменно бюро със застроена площ от 13.50 кв.м, заедно с прилежащите на трите обекта 8/50 идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обемното бюро е продадено през 2016 г. Сградата, в която се намират обектите, е административна, пететажна, строена през 70-те години на 20 век. Разположена е в центъра на града. Помещенията са след освежителен ремонт през 2017 и 2020 г. Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 7165, дело № 692 от 07.08.2008 г.

гр. Поморие

Обект на ул. „Княз Борис 1” № 60. Обектът представлява магазин със застроена площ от 47.70 кв. м, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху парцела. Магазинът е разположен на партерния етаж на триетажна жилищна сграда. Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в стария град, в оживената централна търговска част. Нотариален акт № 110, том IV, рег. № 1187, дело № 695 от 15.04.2008 г.

гр. Царево

Два обекта на ул. „Хан Аспарух” № 36. Обектите представляват магазини, както следва: а/ магазин 1, с площ от 19, 84 кв. м., в това число 2, 67 кв. м. (12, 73 %) идеални части от общите части на етаж (коридор) с площ от 20, 97 кв. м, и б/ магазин № 2 с площ от 46, 41 кв. м., в това число 6, 24 кв. м. (29, 77 %) идеални части от общите части на етаж (коридор) с площ от 20, 97 кв. м., заедно с прилежащ към обекта склад № 5 с площ от 14, 51 кв. м., в това число 1, 95 кв. м. (9, 31 %) идеални части от общите части на етаж (коридор), заедно с прилежаща към обекта изба с площ от 54 кв.м, заедно със съответните на двата магазина идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот. Обектите са разположени на първия етаж на двуетажна сграда. Сградата, в която се намира обектът, е двуетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1979 г. Нотариален акт № 68, том IV, рег. № 4149, дело № 634 от 17.12.2008 г.

гр. Монтана

Обект на бул. „Трети март” № 41. Обектът представлява аптека, обособена част от първи етаж на масивна пететажна административна сграда, построена през 1985 г., със застроена площ от 171,64 кв. м. на първия етаж и избено помещение от 54,00 кв. м, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Състои се от търговска част /приемно помещение/, складово помещение, асистентско помещение, съблекалня, баня, тоалетна, преддверие, битова стая, помещение на управителя, склад Venena и мазе. Нотариален акт №11, том VI, рег. № 6906, дело 558 от 21.12.2009 г.

гр. Айтос

Обект на ул. „Хаджи Димитър” № 20. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 240,00 кв. м. -партер от 180.00 кв. м., включващ помещения с различни функции, а именно – приемно, стая на управител, складове и санитарен възел; и сутерен от 60,00 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партера на четириетажна жилищна сграда, масивна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в центъра на града, на една от главните негови артерии. Нотариален акт № 117, том IV, рег. № 3414, дело № 554 от 14.04.2008 г.

гр. Камено

Обект на ул. „Г. Димитров” 1. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 170,00 кв. м., състояща се от приемно, стая на управител, три склада, рецептурна, лаборатория, баня, тоалетна и свързващия ги коридор, ведно с прилежащите към аптеката две избени помещения с площ от 32 кв.м и 24 кв.м, заедно с 38 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Аптеката е разположена на първия етаж на триетажна, масивна, жилищна сграда, въведена в експлоатация през 1982 г. Разположена е в центъра на града в оживен район. Нотариален акт № 170, том II, рег. № 2915, дело № 338 от 15.04.2008 г.

гр. Карнобат

Обект на ул. „Тодор Каблешков” № 6, бл. № 8. Обектът представлява аптека и оптика /магазин/, с разгъната застроена площ от 245,85 кв. м., от които 149,97 кв. м. са на партерния етаж, а 95,88 кв. м. – на сутеренния етаж, ведно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на

строеж върху терена /общински поземлен имот/. Аптеката се състои от приемно помещение, складово помещение, санитарен възел с преддверие, а магазинът от два сектора за обслужване на клиенти и санитарен възел. Обектът е разположен на партерния етаж на пететажна жилищна сграда, масивна, въведена в експлоатация през 1972 г. Разположена е в центъра на населеното място, в близост до общината. Нотариален акт № 176, том V, рег. № 3804, дело № 659 от 14.04.2008 г.

гр. Сливен

Обект на бул. „Цар Освободител” № 30. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 128,3 кв. м., заедно с прилежащи към обекта избено помещение с площ от 17,0 кв. м. и таванско помещение с площ от 11 кв. м., заедно със съответстващите идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж и пристрояване върху терена /общинска собственост/. Обектът е разположен на партерния етаж на жилищна сграда, четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1975 г. Разположена е в централната градска част, в близост до административни сгради. Нотариален акт № 200, том IV, рег. № 4708, дело № 471 от 06.08.2008 г.

гр. Разград

Обект на ул. „Васил Левски” № 4. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 177,41 кв. м., с обособени приемно и асистентско помещения, стая на управителя, склад, битова стая, обслужващ коридор, стая за чистачен инвентар, баня и санитарен възел, и заедно с прилежащото към обекта сутеренно помещение, с площ от 27,3 кв. м., използвано за съблекалня, заедно с 8,80 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място. Обектът се намира на партерния етаж на четириетажна, масивна жилищна сграда, въведена в експлоатация през 1978 г. Разположена е в началото на централната градска улица, в непосредствена близост до градския парк. Нотариален акт № 24, том VI, рег. № 5225, дело № 638 от 30.10.2008 г.

гр. Търговище

Обект на ул. „Васил Левски” 7. Обектът функционира като аптека и банков офис. Обектът е със застроена площ от 312,00 кв. м., с прилежащо сутеренно помещениес площ от 88,00 кв. м., заедно със съотвените идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място. Обектът се намира на партера на масивна административна сграда, въведена в експлоатация през 1962 г. Разположена е в централната градска част и в нея се намира и Областната управа. Нотариален акт № 8, том VII, рег. № 10781, дело № 834 от 10.12.2008 г.

гр. Плевен

Обект на бул. „Данаил Попов” № 6. Обектът функционира като банков офис, със застроена площ от 113.30 кв. м, заедно с припадащите се на обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот. Обектът се намира в масивна едноетажна сграда, въведена в експлоатация през 1989 г. Разположена е в централната градска част. Нотариален акт № 166, том VI, рег. № 5480, дело № 815 от 23.05.2008 г.

гр. Долни Дъбник

Обект на ул. „Христо Янчев” 67-69. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 121,78 кв. м., състояща се от преддверие, приемно помещение, склад, асистентско помещение, битова стая, коридор, баня със санитарен възел и преддверие-съблекалня, складово помещение, заедно със съотвените идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място. работилница, и. Аптеката се намира на първия етаж на пететажна, масивна сграда, въведена в експлоатация през 1980 г. Разположена е в централната градска част. Нотариален акт № 167, том VI, рег. № 5481, дело № 816 от 23.05.2008 г.

гр. Белица

Обект в УПИ III, кв. 34. Обектът представлява аптека, със застроена площ от 199,66 кв. м., Аптеката е разположена на първия етаж на монолитна сграда, построена през 1983 г. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1983 г. Разположена е в центъра на града. Нотариален акт № 6, том IV, рег. № 3075, дело № 586 от 22.05.2008 г.

гр. Шумен

Обект на бул. „Славянски” № 16. Обектът представлява магазин със застроена площ от 242, 06 кв.м, състоящ се от търговски и складови площи и сервизни помещения, ведно със съответните идеални части

от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на първия етаж на масивна сграда. Сградата, в която се намира обектът, е масивна, въведена в експлоатация през 1983 г. Разположена е в центъра на града. Нотариален акт № 143, том I, рег. № 3248, дело 131 от 25.02.2009 г.

гр. София

Обекти на ул. „Костенски водопад” № 59, кв. „Гоце Делчев”. Обектите представляват: а/ Център за ароматерапия, разположен на кота +2,80 м, с разгъната застроена площ от 144,30 кв.м, и б/ Магазин-закусвалня, разположен на кота 0,00 /партер/, със застроена площ от 88.06 кв. м., заедно с припадащите се на двата обекта 7,26 % идеални части, представляващи 35.60 кв.м., от общите части на сградата и от правото на строеж върху позмления имот. Обектите са разположени в нова седеметажна жилищна сграда, завършена през 2001 г. Помещенията са в добро състояние, след освежителен ремонт. Нотариален акт № 170, том III, рег. № 12 966, дело № 504 от 23.11.2006 г.

Обекти на пл. „Св. Неделя” № 5. Обектите представляват: а/ банков офис на две нива, с разгъната застроена площ от 366,92 кв.м., от които на първо ниво на кота 0,00 - 218.24 кв.м. и на второ ниво на кота +3.25 – 148, 68 кв.м., и б/ магазин на едно ниво със застроена площ от 34,86 кв. м. Обектите се намират на партерен етаж, на административна сграда. Разположен е в центъра на града в административната сграда на Министерството на здравеопазването, която е построена през 1932 г. И двата обекта са в много добро състояние, отремонтирани според корпоративния дизайн на наемателите. Нотариален акт № 066, том VI, рег. № 35 434, дело № 1011 от 29.11.2006 г.

Обекти на ул. „Г. С. Раковски” № 153.

Обектите представляват два магазина, със застроена площ от 54 кв.м и съответно 182 кв.м., заедно с припадащите се на двата обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектите са разположени на партера на шестетажна масивна жилищна сграда в центъра на столицата, построена през 1920 г., а след това многократно ремонтирана и обновявана. И двата обекта са в много добро състояние, отремонтирани според корпоративния дизайн на наемателите. Нотариален акт № 15, том VII, рег. № 38 026, дело № 1151 от 22.12.2006 г.

Обект на ул. „Княз Александър Батенберг” № 16. Обектът функционира като магазин и е със застроена площ от 63,66 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партерния етаж на масивна жилищна сграда. Той е разположен е в центъра на столицата на приземния етаж на седеметажна, масивна сграда, построена през 1939 г. Обектът е в много добро състояние, след ремонт. Нотариален акт № 18, том VII, рег. № 38 036, дело № 1154 от 22.12.2006 г.

Обект на ул. „Пиротска” № 120. Обектът функционира като: Аптека и магазин, и помещение за банкомат (АТМ), със застроена площ от 100,74 кв.м, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партерния етаж на четириетажна масивна сграда, строена през 1950 г. Нотариален акт № 19, том VII, рег. № 38 037, дело № 1155 от 22.12.2006 г.

Обекти на ул. „Георги Измирлиев” № 8, район „Триадица”, в бл. А в сградата на 29-то ДКЦ. Обектите представляват: а/ Аптека със застроена площ от 71,65 кв.м. и б/ Медико-козметичен център с медико-диагностична лаборатория със застроена площ на ниво партер - 208,67 и на ниво сутерен - 102,21 кв.м, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Има добра транспортна и пешеходна достъпност. Пред и зад аптеката има изградени широки паркинг терени. Сградата е построена 1983 г., масивна, с железобетонна конструкция. Нотариален акт № 16, том VII, рег. № 38 034, дело № 1152 от 22.12.2006 г., Нотариален акт № 11, том III, рег. № 4793, дело № 330 от 20.12.2010 г.

Обект на ул. „Макгахан”, бл. 54. Обектът е със застроена площ от 170 кв.м по документ за собственост, функционира като: Медицински център с площ от 61,60 кв.м., офис с площ от 16,40 кв. м. и магазин с площ от 52,41 кв.м. Разположени са на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1970 г., нахояща се в ж.к. „Хаджи Димитър”, район „Подуене”. Нотариален акт № 109, том I, рег. № 4878, дело № 103 от 16.02.2007 г.

Обект на ул. „Емануил Васкидович” № 51, в сградата на 18-та поликлиника. Обектът представлява Аптека със застроена площ от 254,68 кв. м., включващи приемна, складове, асистентско помещение, кабинет управител и санитарен възел на партерно ниво, и 80 кв. м. в сутерена и обособено помещение за банкомат (АТМ). Сградата е построена 1980 г., масивна, с железобетонна конструкция. Кварталът е жилищен, в близост до бул. „Ботевградско шосе”. Нотариален акт № 106, том I, рег. № 4875, дело № 100 от 16.02.2007 г.

Обекти на бул. „Александър Стамболийски” № 147. Обектите представляват: а/ Магазин за промишлени стоки със застроена площ от 39,80 кв.м и б/ Ателие за химическо чистене със застроена площ от 95,98 кв.м., ведно с припадащите се на двата обекта 3,19% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Разположени са на първия етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1950 г. Нотариален акт № 107, том I, рег. № 4876, дело № 101 от 16.02.2007 г.

Обект в ж.к. „Левски В”, бл. 9А, вх. Г. Обектът представлява Аптека, със застроената площ от 91,60 кв. м., състояща се отприемно, два склада, кабинет, асистентско помещение и санитарен възел, заедно с съответните идеални части от общите части и от правото на строеж върху терена. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1980 г., нахояща се в ж.к. „Левски-В”, район „Подуене”. Нотариален акт № 108, том I, рег. № 4877, дело № 102 от 16.02.2007 г.

Обект на ул. „Александър Пушкин” № 13. Обектът представлява банков офис със застроена площ от 91,05 кв. м., ведно с 6,64 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Разположен е на първия етаж на жилищна сграда шестетажна масивна сграда, построена през 1987/2003 г., нахояща се в м. „Павлово”, район „Витоша”. Нотариален акт № 110, том I, рег. № 4879, дело № 104 от 16.02.2007 г.

Обект на бул. „Мария Луиза” № 191. Обектът функционира като Аптека и медицински център. Аптеката и медицинският център са разположени в сградата на 7-ма столична поликлиника, която попада в район „Сердика”. Общата разгъната застроена площ е 312,68 кв. м., на ниво партер 243,00 кв. м., с прилежащо мазе с площ от 69,68 кв. м. на ниво сутерен, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Сградата е масивна, строена през 1970/1980 г. Нотариален акт № 174, том I, рег. № 6441, дело № 160 от 06.03.2007 г.

Обекти на ул. „Г. С. Раковски” № 82. Обектите представляват: а/ Банков офис, със застроена площ от 69,87 кв.м., б/ кафе-аператив със застроена площ от 51,38 кв.м. и в/ магазин със застроена площ от 6,98 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот. Обектите са разположени на приземния етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1920/1935 г., нахояща се на ъгъла на бул. „Дондуков” и ул. „Г. С. Раковски”. Нотариален акт № 173, том I, рег. № 6440, дело № 159 от 06.03.2007 г.

Обект на бул. „Гоце Делчев” № 76. Обектът представлява банков офис със застроена площ от 113,10 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен в подблоковото пространство на масивна жилищна сграда, построена през 1987 г. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с добра транспортната достъпност. Нотариален акт № 172, том I, рег. № 6439, дело № 158 от 06.03.2007 г.

Обект в ж.к. „Люлин” бл. 217, вх. Д. Обектът функционира като лаборатория, със застроена площ от 65,12 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1980 г., нахояща се в ж.к. „Люлин-2”, в близост до бул. „Проф. Ал. Станишев”. Нотариален акт № 171, том I, рег. № 6438, дело № 157 от 06.03.2007 г.

Обект на бул. „Васил Левски” № 126. Обектът представлява банков офис, със застроена площ от 67,86 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Разположен е на партерния етаж на шестетажна масивна жилищна сграда, строена през 20-те години на миналия век. Нотариален акт № 170, том I, рег. № 6437, дело № 156 от 06.03.2007 г.

Обект на бул. „Христо Силянов” № 77. Обектът е със застроена площ от 272,30 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектът функционира

като аптека /128,32 кв.м./ и медикодентален център /143.98 кв.м./. Обектът е разположен в сградата на 8-ма столична поликлиника, която попада в район „Надежда – Г”. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с отлична транспортната достъпност. Обектът е разположен в двуетажно крило с масивна конструкция и плосък покрив в партерното ниво. Сградата е масивна, построена през 1975 г. Нотариален акт № 175, том I, рег. № 6442, дело № 161 от 06.03.2007 г.

Обект в „Младост-3”, 25 ДКЦ. Обектът представлява аптека със застроена площ от 165,62 кв. м. по архитектурно заснемане, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектът е разположен в сградата на 25-та столична поликлиника, която попада в район „Младост-3”. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с отлична транспортна достъпност. Сградата е масивна, строена през 1977 г. Обособена е площ за разполагане на банкомат (АТМ). Нотариален акт № 169, том I, рег. № 6435, дело № 155 от 06.03.2007 г.

Обект на бул. „Цар Борис III” № 41. Обектът представлява консултантски офис, ортопедична работилница и санитарен магазин със застроена площ от 215,40 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партерния етаж на масивна четиринадесететажна жилищна сграда, построена 1959 г. Сградата представлява бл. 1 от ж.к. „Хиподрума” и се намира на локалното платно на бул. „Цар Борис III”. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 6433, дело № 153 от 06.03.2007 г.

Обект в ж.к. „Дружба-1”, до 69 СОУ. Обектът е със застроена площ от 134,00 кв. м. по архитектурно заснемане, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж и функционира като: а/ Фотоателие /10 кв.м./, б/ магазин /65 кв.м./, в/ оптика /18,50 кв.м. и г/ тв сервиз /38.50 кв.м./. Обектът попада в район „Искър”, ж.к. „Дружба-1”, кв. 18, в непосредствена близост до сградата на 69-то СОУ. Това е оживен столичен квартал и е с отлична транспортна достъпност. Сградата на аптеката е сглобяема – павилъонен тип сграда върху бетонов постамент. Нотариален акт № 166, том I, рег. № 6431, дело № 152 от 06.03.2007 г.

Обект в ж.к. „Младост-1А”, бл. 508, вх. 4. Обектът функционира като офис и е със застроена площ от 103,38 кв. м., заедно със 6,87% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектът е разположен на партерния етаж на осеметажен жилищен блок, построен през 1978 г. Зоната, в която попада, е подчертано жилищна. Транспортната достъпност е отлична. Нотариален акт № 165, том I, рег. № 6430, дело № 151 от 06.03.2007 г.

Обект в ж.к. „Дружба-1”. Обектът представлява Аптека, със застроена площ от 119,30 кв. м., състояща се от приемно, кабинет, асистентско помещение, санитарен възел и склад. Обектът се намира на партерния етаж от сградата на 28-ма столична поликлиника. Сградата е монолитна, построена през 1970 г., и попада в район „Искър”, ж.к. „Дружба – Г”. Кварталът е жилищен и с отлична транспортна достъпност. Нотариален акт № 164, том I, рег. № 6429, дело № 150 от 06.03.2007 г.

Обект на ул. „Цар Симеон”, бл. № 316. Обектът представлява Студио за красота със застроена площ от 107,96 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Кварталът е жилищен и с отлична транспортната достъпност. Обектът е разположен на първия етаж на жилищен блок, представляващ осеметажна панелна сграда от 1970 г. Нотариален акт № 61, том II, рег. № 8705, дело № 242 от 30.03.2007 г.

Обект на бул. „Александър Стамболийски” № 186. Обектът представлява Аптека, със застроена площ от 91,50 кв. м. по архитектурно заснемане, състояща се от приемно, кабинет, асистентско помещение, санитарен възел и склад, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Аптеката е разположена на партерния етаж на масивна четириетажна сграда, построена през 1950 г., представляваща 10-та столична поликлиника. Обектът граничи с локалното платно на бул. „Александър Стамболийски”, намира се в централен столичен квартал с отлична транспортна достъпност. Нотариален акт № 60, том II, рег. № 8704, дело № 241 от 30.03.2007 г.

Обект на ул. „Николай Коперник” № 9. Обектът е със застроена площ от 213,5 кв. м., с прилежащо мазе от 41,5 кв.м. Обектът е разположен в едноетажна, самостоятелна постройка, въведена в експлоатация през 1970 г., в непосредствено съседство с 22-ра столична поликлиника и функционира като аптека, лекарски кабинети и лабораторни помещения. Нотариален акт № 59, том II, рег. № 8703, дело № 240 от 30.03.2007 г.

Обекти на бул. „Цариградско шосе” № 36, бл. 10. Обектите представляват а/ магазин със застроена площ от 87,97 кв.м. и б/ банков офис със застроена площ от 87,97 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектите са разположени на партерния етаж в подблоковото пространство на шестетажна масивна сграда, построена през 70-те години на миналия век. Сградата представлява бл. 10 в ж.к. „Изток”. Кварталът е с много добра транспортна достъпност. Обектите са в много добро състояние, отремонтирани съобразно корпоративния дизайн на наемателите. Нотариален акт № 021, том I, рег. № 2949, дело № 20 от 02.02.2009 г., нотариален акт № 022, том I, рег. № 2950, дело № 21 от 02.02.2009 г.

Обект район „Младост-2”, бл. № 211. Обектът представлява магазин /аптечен филиал/ със застроена площ от 42 кв. м., състоящ се от търговска зала, офис, санитарен възел и сервизни помещения, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е разположен на партерния етаж на масивна жилищна сграда. Нотариален акт № 168, том I, рег. № 7729, дело № 154 от 19.03.2008 г.

Обекти в ж.к. „Надежда”, бл. № 109. Обектите представляват а/ Аптека със застроена площ от 24,19 кв. м., състояща се от приемно, склад и санитарен възел, и б/ Магазин със застроена площ от 45,25 кв. м., състоящ се от търговско помещение, склад, коридор и санитарен възел, заедно със съответните на двата обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектите са разположени на партерния етаж в осеметажен панелен жилищен блок, построен през 1983 г. Кварталът е изцяло жилищен. Нотариален акт № 026, том II, рег. № 10299, дело № 209 от 11.04.2008 г.

Обект ж.к. „Овча купел”, бл. № 415. Обектът функционира като детска занималня, същият е със застроена площ от 76,40 кв. м., заедно с 4,756 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектът се намира на партера на осеметажен панелен жилищен блок, построен през 1990 г. Кварталът е изцяло жилищен. Нотариален акт № 132, том I, рег. № 9028, дело 128 от 03.04.2009г.

Обект на бул. „Васил Левски” № 64. Обектът представлява санитарна аптека със застроена площ от 66,68 кв.м., заедно с 8,852% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, находяща се на партерния етаж на шестетажна масивна сграда, построена в УПИ V, кв. 439 по плана на гр. София, м. "Центъра". Нотариален акт № 017, т. VII, рег. № 38035, н.д. № 1153/22.12.2006 г.

Обекти на бул. „Никола Мушанов” № 74. Обектите представляват: а/ Аптека със застроена площ от 99,47 кв.м. и магазин за промишлени стоки със застроена площ от 170 кв.м., заедно с 9,78% идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Обектите се намират на първия етаж в жилищен блок в кв. „Красна поляна”, на голям столичен булевард. Нотариален акт № 19 т. I, рег. № 1248, н.д. № 14/12.02.2010 г.

Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс” – ул. „Лъчезар Станчев” № 5. Обектът се намира в жилищен квартал Дианабад. Състои се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мецанин), две Офис сгради А и В, съответно от 22 и 19 етажа (съответно 20 и 17 етажа над Търговския център), и подземен паркинг на 2 етажа. Брутната застроена площ на комплекса е 53 175,79 кв. м., а полезната площ – 25 577,09 кв. м.

Точка 26.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

През 2017 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 513 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 19 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

През 2018 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 813 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 4 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

През 2019 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 1 042 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 153 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

От началото на 2020 г. до датата на настоящия Проспект. „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършвало преустройство, текущи ремонти, подобрения, довършителни работи и архитектурни проекти на недвижимите имоти на обща стойност 217 хил. лв., като няма суми, които са капитализирани към стойността на имотите.

Точка 26.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към 10.07.2020 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизирани активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ, представляват 90.88 % (изчислението е на база площ на активите). Частта от комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 90.47 %. Заетостта на имотите в страната е 92.24 %.

Точка 26.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ

Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ е застрахован от „Застрахователно акционерно дружество „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. гр. София 1000, район Триадица, пл. „Позитано“ № 5, ЕИК 000694286. Общата застрахователна сума по полицата е 68 991 178.10 лева. Покритите рискове за сградите са: пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, буря, градушка, изтичане на вода от тръби инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, счупване на стъкло, изтичане от спринклерна инсталация, кражба чрез взлом, вандализъм, разходи за събаряне и разчистване, всички рискове-ненаименовани опасности.

Освен това за имота има сключена застраховка гражданска отговорност на юридически лица при „Застрахователна Компания Уника“ АД, гр. София 1000, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 18, ЕИК 040451865. Застраховката е с лимит 2 500 000.00 евро и покрива имуществени и неимуществени вреди, причинени на трети лица.

Всички останали недвижими имоти са застраховани от „Застрахователна Компания Уника“ АД. Общата застрахователна сума по полицата е 14 943 981.60 лева. Покритите рискове за сградите са: пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, покачване на нивата на водата на естествените водни басейни, буря, градушка, проливен дъжд, изтичане на вода от тръби инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, счупване на стъкло, изтичане от спринклерна инсталация, всички рискове-ненаименовани опасности.

Точка 26.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.

Огледите на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, са извършени на различни дати през месеците ноември и декември 2019 г., в различните градове, където се намират обектите.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти.

Подробна информация за притежаваните от „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти е представена в Част втора, т. 26.3 от настоящия Проспект.

в) датата, към която е извършена оценката.

Оценката на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършена към 31.12.2019 г.

Оценката на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ е извършена към 31.12.2019 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват.

При оценяване на активите в инвестиционни имоти - сгради и самостоятелни обекти в сгради с придаваеми права върху прилежащ терен, се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения/Пазарен подход, съответстващ на т. Б5 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на доходите по т. Б10 на Приложение Б към МСФО 13) към стойността на оценявания обект, основани на икономическите принципи на равновесие на цените, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойността на настояща стойност, съгласно т.Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, отразяваща изискванията на БСО 2018, в т.ч. оценяване на база капитализиран доход от наем, като схема за прилагане на метода на дисконтираните парични потоци, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от прилагането на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения и от подхода на база на разходите за оценяване на същия обект.

Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя:

а) като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (в т.ч. местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия, представяне на адекватен брой потенциални купувачи и т.н.), без каквито и да са:

- завишения или намаления от специални условия (включително произтичащи от авансови, отложени или разсрочени плащания) или обстоятелства;
- разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата или при друг вариант на освобождаване от инвестиционния имот;
- надбавки или отбивы, отпускани във връзка с продажбата от свързани лица.

б) след анализ на получена от различни източници информация – при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот; източниците на такава информация могат да бъдат:

- настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия;
- скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени;
- прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

При оценяване на активите в инвестиционни имоти – машини, съоръжения и оборудване, се използва метод на възстановителната амортизирана стойност (съответстващ на методика, свързана с изпълнението на изискванията на БСО 2018, който е базиран на разходния подход с определяне на необходимо - присъщите разходи за придобиване или подмяна (придобиване на алтернативен актив с равностойна полезност) на съответен актив, към датата на оценяването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения. За преобразуването на тази стойност в амортизирана възстановителна стойност, се извършва редукция със съответна степен на физическо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на същия актив към датата на оценяването.

$$BAC = HBC * (1 - K1) * (1 - K2) * (1 - K3)$$

където:

BAC - възстановителна амортизирана стойност

HBC - възстановителна стойност на нов актив

K1 - коефициент за физическо и техническо обезценяване (поправимо и непоправимо износване)

К2 - коефициент за функционално и морално обезценяване

К3 - коефициент за икономическо обезценяване

Подход на оценката

Комбинация от трите базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения по т. Б5 на Приложение Б към МСФО 13, Подход на базата на разходите по т. Б8 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на доходите по т. Б10 на Приложение Б към МСФО 13) към стойността на оценявания обект.

Входяща информация

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти – imot.bg; imoti.net, mirela.bg и др.), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2 (за обектите находящи се в гр. София и областните градове в страната – Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен) и Ниво 3 (за останалите обекти), изразяващи се в:

- **индикации за цени** (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на техникo – икономическа съпоставимост при условията на еднакво районно местоположение) имоти, до които оценителят има достъп (на база на публичност на информацията) към датата на оценката;
- **индикации за срокове на реализация на пазарни сделки** за подобни или сходни обекти (на база данни за диапазон на изменение), до които оценителят има достъп към датата на оценката (на база публичност на информацията);
- **индикации за пазарни норми на възвращаемост** при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база усреднени данни и калкулативни стойности от усреднени пазарни данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката.

Резултат от оценката

Към 31.12.2019 г. недвижимите имоти – сгради на „Софарма имоти“ АД СИЦ са оценени на 84 526 167.85 лв., в т.ч.:

- **63 970 419.55 лв.** – пазарна стойност на инвестиционен имот в гр. София, съставляващ административно – търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“, при който са използвани изходни данни от йерархично Ниво 2;
- **4 896 176.95 лв.** – Специални инсталации, съоръжения и външни връзки
- **14 917 792.45 лв.** – пазарна стойност на инвестиционни имоти (самостоятелни обекти в гр. София и областните градове на страната, в т.ч. аптеки, офиси, магазини, кабинети и заведения), при които са използвани изходни данни от йерархично Ниво 2;
- **741 778.90 лв.** – пазарна стойност на инвестиционни имоти (самостоятелни обекти в други населени места на страната, в т.ч. аптеки, офиси, магазини, кабинети и заведения), при които са използвани изходни данни от йерархично Ниво 3.

Таблица № 26: Оценка на справедливата стойност на имотите на „Софарма имоти“ АД СИЦ

№	Местонахождение		Приложима норма на възвръщаемост (%)	Пазарна стойност към 31.12.2019 (лв.)	Йерархично ниво.
1	БЛАГОЕВГРАД	ул. Св. Св. Кирил и Методий 9	4.85%	303 044.40	Ниво 2
2	ВРАЦА	ул. Втори Юни 64	8.00%	360 341.05	Ниво 2
3	СОФИЯ	ул. Васил Димитров (Костенски водопад) 59	6.25%	377 412.80	Ниво 2
4	ВАРНА	ул. Народни будители 5, кв. Аспарухово	8.05%	332 465.60	Ниво 2
5	СОФИЯ	пл. Света Неделя 5	6.30%	4 084 183.55	Ниво 2
6	СОФИЯ	ул. Г.С.Раковски 153	6.40%	1 811 045.20	Ниво 2
7	СОФИЯ	ул. Княз Александър Батемберг 16	6.30%	508 725.00	Ниво 2
8	СОФИЯ	бул. Васил Левски 64	8.15%	321 253.15	Ниво 2
9	СОФИЯ	ул. Пиротска 120	6.00%	122 778.50	Ниво 2
10	СОФИЯ	ул. Георги Измирлиев 8, 29 ДКЦ	7.10%	387 008.55	Ниво 2
11	СОФИЯ	ул. Макгахан бл. 54, ж.к. Хаджи Димитър	6.30%	151 834.20	Ниво 2
12	СОФИЯ	ул. Емил Васкидович 51, 18 ДКЦ, ж.к. Суха река	4.90%	271 906.85	Ниво 2
13	СОФИЯ	бул. Александър Стамболийски 147	6.00%	154 008.45	Ниво 2
14	СОФИЯ	ж.к. Васил Левски В, бл. 9А, вх. Г	5.90%	77 383.45	Ниво 2
15	СОФИЯ	бул. Александър Пушкин 13	7.15%	116 532.95	Ниво 2
16	СОФИЯ	бул. Княгиня Мария Луиза 191, 7 ДКЦ	5.85%	273 495.65	Ниво 2
17	СОФИЯ	ул. Г.С.Раковски 82	8.15%	545 137.55	Ниво 2
18	СОФИЯ	бул. Гоце Делчев 76, бл. 32	6.80%	197 880.80	Ниво 2
19	СОФИЯ	ж.к. Люлин бл. 217	6.60%	57 564.20	Ниво 2
20	СОФИЯ	бул. Васил Левски 126	7.65%	170 453.80	Ниво 2
21	СОФИЯ	бул. Христо Силянов, 8 ДКЦ	7.20%	236 117.30	Ниво 2
22	СОФИЯ	ж.к. Младост 3, 25 ДКЦ	6.80%	184 329.55	Ниво 2
23	СОФИЯ	бул. Цар Борис III 41	6.40%	268 567.35	Ниво 2
24	СОФИЯ	ж.к. Дружба 1 до 69-то училище	5.95%	131 701.65	Ниво 2
25	СОФИЯ	ж.к. Младост 1А, бл. 508	7.05%	106 338.45	Ниво 2
26	СОФИЯ	ж.к. Дружба 1, 28 ДКЦ	5.60%	130 699.35	Ниво 2
27	СОФИЯ	ж.к. Света Троица бл.316	7.50%	118 818.60	Ниво 2
28	СОФИЯ	бул. Александър Стамболийски 186	6.00%	118 615.95	Ниво 2
29	СОФИЯ	ул. Николай Коперник 9	6.15%	331 601.75	Ниво 2
30	СОФИЯ	бул. Цариградско шосе 36, бл. 10	6.15%	295 333.90	Ниво 2
31	РУСЕ	бул. Липник 52 бл. Ангел Гецов	6.75%	110 980.20	Ниво 2
32	РУСЕ	ул. Никюп, бл.338, ж.к.	5.90%	80 154.50	Ниво 2

		Възраждане - Юг			
33	СОФИЯ	ж.к. Младост 2, бл. 211	8.10%	45 835.55	Ниво 2
34	СОФИЯ	ул. Хан Кубрат бл.109, ж.к. Надежда	7.20%	48 423.90	Ниво 2
35	СОФИЯ	ул. Хан Кубрат бл.109, ж.к. Надежда	7.20%	28 406.20	Ниво 2
36	БУРГАС	бул. Демокрация 104, вх. Г	5.20%	82 349.10	Ниво 2
37	БУРГАС	ж.к. Братя Миладинови бл. 117	5.95%	126 089.15	Ниво 2
38	ПЛЕВЕН	ул. Данаил Попов 6	6.80%	127 161.45	Ниво 2
39	БУРГАС	ул. Вардар 1, бл. 37	4.40%	80 107.85	Ниво 2
40	БУРГАС	ж.к. Славейков бл. 10	9.15%	67 784.55	Ниво 2
41	БУРГАС	ул. Граф Игнатиев 7	5.20%	78 074.10	Ниво 2
42	БУРГАС	ул. Граф Игнатиев 7	5.20%	48 658.45	Ниво 2
43	СЛИВЕН	бул. Цар Освободител 30	8.95%	145 871.75	Ниво 2
44	РАЗГРАД	ул. Васил Левски 4	10.80%	121 646.70	Ниво 2
45	СОФИЯ*	бул. Христо Ботев 136	6.55%	88 461.00	Ниво 2
46	СОФИЯ*	бул. Христо Ботев 137	5.75%	30 776.50	Ниво 2
47	ТЪРГОВИЩЕ	ул. Васил Левски 7	6.40%	239 680.70	Ниво 2
48	ШУМЕН	бул. Славянски 16	6.85%	191 384.60	Ниво 2
49	СОФИЯ	ж.к. Овча купел 1, бл. 415	5.85%	52 756.35	Ниво 2
50	РУСЕ	ул. Николаевска 101	6.75%	51 268.30	Ниво 2
51	РУСЕ	ул. Александровска 97	6.75%	42 600.40	Ниво 2
52	РУСЕ	ул. Борисова 116	6.75%	112 708.35	Ниво 2
53	РУСЕ	бул. Липник 66, ж.к. Здравец	6.75%	52 514.65	Ниво 2
54	МОНТАНА	бул. Трети Март 41	9.65%	132 621.80	Ниво 2
55	СОФИЯ	бул. Никола Мушанов 74, ж.к. Красна поляна	6.35%	184 896.80	Ниво 2
56	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. Търговска 20	5.90%	70 664.45	Ниво 3
57	БАНСКО	ул. Цар Симеон 58, идент № 02676.501.835.1.26	10.40%	113 138.15	Ниво 3
58	КАРНОБАТ	ул. Тодор Каблешков 6, бл.8	7.15%	113 319.15	Ниво 3
59	АЙТОС	ул. Хаджи Димитър 20	7.15%	110 332.30	Ниво 3
60	КАМЕНО	ул. Георги Димитров 1	6.00%	74 375.30	Ниво 3
61	ПОМОРИЕ	ул. Княз Борис 60	9.55%	46 807.75	Ниво 3
62	БЕЛИЦА	УПИ III-1419,1418 кв. 34	5.05%	78 310.60	Ниво 3
63	Д. ДЪБНИК	ул. Христо Янчев 67-69	5.85%	54 095.40	Ниво 3
64	ЦАРЕВО	ул. Хан Аспарух 37	5.90%	21 098.85	Ниво 3
	ЦАРЕВО	ул. Хан Аспарух 38	5.90%	59 636.95	Ниво 3
65	СОФИЯ	УПИ I, кв. 2, по плана на гр. София, местност Дианабад, със застрояване на административно- търговски комплекс с наименование Софарма Бизнес Тауърс, в т.ч:		68 866 596.50	Ниво 2
		- Търговски център	7.95%	20 474 805.40	
		- Офисна сграда Блок А	7.70%	18 019 510.45	
		- Офисна сграда Блок Б	7.70%	14 701 053.85	
		- Подземен паркинг	7.85%	6 526 834.80	

		- УПИ I, кв.2, местност Дианабад	-	4 248 215.05	
		Специални инсталации, съоръжения и външни връзки		4 896 176.95	
	Общо			84 526 167.85	

* На 06.07.2020 г. тези имоти са продадени. Общата им балансова стойност е 119 237,50 лв., а продажната цена - 183 065,69 лв.

Източник: Изготвена оценка от независим оценител за 2019 г.

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Сумата от оценките на недвижимите имоти съвпада със сумата от последния годишен финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ – инвестиционните имоти са на обща стойност 84 526 хил. лв., като стойността на комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ е 68 866 хил. лв. (в т.ч. 4 896 хил. лв. – общи и специфични инсталации, съоръжения и системи), а на останалите имоти – 15 660 хил. лв.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – конкретната локация, предназначението и размера на недвижимия имот, има ли осигурен наемател, състоянието на имота и необходимостта от ремонти и др.

Наемните нива според агенция Forton са относително стабилни за висококачествените офис проекти в широкия център и периферията на гр. София. Средните наемни нива за първокачествени офис площи се задържат около 15 евро за кв. м. през първото тримесечие на 2020 г., а тези извън централата зона на града – в диапазона 12-14 евро/кв. м.

Точка 26.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА

Общата стойност на търговските вземания на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 10 юли 2020 г. е 938 хил. лв.: от тях 674 хил. лв. (71.86 %) са вземания от наеми, 141 хил. лв. (15,03 %) са от префактуриране на консумативи и такса битови отпадъци и 123 хил. лв. (13.11 %) са от други услуги.

Вземанията на „Софарма имоти“ АДСИЦ от свързани лица към 10.07.2020 г. са в размер на 205 хил. лв.; от тях 23 хил. лв. (11.22 %) са вземания от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 150 хил. лв. (73.17 %) - вземания от наеми, 12 хил. лв. (5.85 %) - такси за административно обслужване на имоти, 20 хил. лв (9.76 %) - предоставени аванси.

РАЗДЕЛ 27. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД е учредена на 14.04.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 14195 от 1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 38, по фирмено дело 14195/94г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 198 от 16.06.1994 г.

Точка 27.1. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ ПО ДОГОВОРИ С БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

По силата на договор за депозитарни услуги от 05.04.2006 г., сключен между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, „Софарма имоти“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма имоти” АД СИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Софарма имоти” АД СИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма имоти” АД СИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма имоти” АД СИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никой от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

„Софарма имоти” АД СИЦ заплаща на банката-депозитар за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на „Софарма имоти” АД СИЦ, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисиони съгласно стандартната Тарифа на банката-депозитар за такси и комисиони.

Договорът се прекратява при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. С едномесечно писмено предизвестие от страна на „Софарма имоти” АД СИЦ;
3. С двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар;
4. С изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно чл. 3 по-горе;
5. При прекратяване съществуването на „Софарма имоти” АД СИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от ЗБ спрямо банката-депозитар;
7. При заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на „Софарма имоти” АД СИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „Софарма имоти” АД СИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

РАЗДЕЛ 28. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Точка 28.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

Обслужващо дружество на „Софарма имоти“ АДСИЦ е „Телекомплект“ АД, ЕИК: 831643753, със седалище и адрес на управление гр. София, район Изгрев 1756, Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 3, офис № 1-А3, представлявано от Изпълнителния директор Илиян Славов Колев.

Точка 28.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО

„Телекомплект“ АД е с предмет на дейност: Проучване, проектиране, архитектура и съобщително строителство в страната и чужбина, монтаж, реконструкция, модернизация и ремонт, строителство и монтаж на радиотелевизионни обекти в страната и чужбина, предприемачество, инженеринг, технологична и промишлена дейност, разработване, прилагане, производство на технологични съоръжения, маркетинг, реклама, консултантски услуги, посредничество и представителство, сервиз, външна и вътрешна търговия, борсови операции и сделки с ценни книжа, промишлена, транспортна (таксиметрова и автосервизна) и комисионерска дейност, копирни услуги и услуги със строителна механизация, лизинг, хотелиерство, ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм.

Дружеството разполага с необходимия опит, организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „Телекомплект“ АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти. Пряко ангажирани с дейностите по управление на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ, вкл. с правното обслужване на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, са следните лица: Наталия Чакъррова, която е магистър по право.

В допълнение на притежаваните собствени ресурси „Телекомплект“ АД ще ползва услугите на различни видове агенции (за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддържане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности).

За правното обезпечение на дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, „Телекомплект“ АД разполага със собствени специалисти.

Точка 28.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ

По силата на договор за извършване на дейност като обслужващо дружество от 04.04.2006 г., Анекс № 1/01.07.2008 г., и Анекс № 2/01.10.2011 г., „Софарма имоти“ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Телекомплект“ АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Софарма имоти“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „Софарма имоти“ АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „Софарма имоти” АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;

- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма имоти” АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в Устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Софарма имоти” АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма имоти” АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на „Софарма имоти” АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от 1 година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никой от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Първоначално „Телекомплект” АД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АДСИЦ за съответното тримесечие, допълнително годишно възнаграждение в размер на 2% от приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АДСИЦ и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци. С Анекс № 1/01.07.2008 г., посочените възнаграждения са коригирани, както следва: възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АДСИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение в размер на 10 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, като размерът на допълнителното годишно възнаграждение във връзка с приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АДСИЦ се запазва на 2 %. С Анекс № 2/01.10.2011 г. страните определят възнаграждение на „Телекомплект” АД за услугите по т. 1.1., б. „В” от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2. и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4. от Договора в размер на 2 % (два процента) от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.

Права и задължения на страните по т. 1.1., б. „В” от Договора

6.1. Права и задължения на Обслужващото дружество:

6.1.1. Обслужващото дружество се задължава да обслужва, поддържа и управлява недвижимите имоти и да извършва строежи и подобрения, в най-добър интерес на Възложителя, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти при спазване на изискванията на закона и устава на Възложителя.

6.1.2. Обслужващото дружество е длъжно:

а) да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти;

б) да намира и предлага на Възложителя, в съответствие с неговите указания, потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях;

в) да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. под.;

г) да осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения, включително като:

т.1. събира от името и за сметка на Възложителя наемната цена, дължима на Възложителя съгласно сключените договори за наем;

т.2. следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор;

т.3. следи за запазването и поддържането на имотите, както и за извършването на поправките в тях, които съгласно закона и конкретния договор са за сметка на наемателите;

т.4. контролира изпълнението на задълженията на наемателите за заплащане на консумативите във връзка с ползването на наетите имоти /телефон, ток, вода, отопление и др. под./ съгласно договорите за наем;

т.5. контролира точното изпълнение на всички останали задължения по сключените договори;

т.6. при неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, незабавно уведомява Възложителя и предлага конкретни действия за защита на интересите му, включително разваляне на договорите, предприемане на действия по събиране на дължими неустойки и др. под.;

т.7. при изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, незабавно уведомява Възложителя и предлага продължаване на срока или други конкретни мерки в най-добър интерес на Възложителя, като за целта води преговори с наемателите, следи за връщането на имотите, съставя констативни протоколи за състоянието на имотите при предаването им от наемателите и др. под.

д) да заплаща от името и за сметка на Възложителя всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите;

е) да предлага на Възложителя оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти;

ж) да извършва за сметка на Възложителя всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

з) незабавно да уведомява Възложителя за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

6.1.3. Обслужващото дружество извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Възложителя и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове, както и устава и проспекта на Възложителя.

6.1.4. Обслужващото дружество се задължава да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т. 6.1.2. Обслужващото дружество предава счетоводните документи на Възложителя или на посочено от него лице по ред, уточнен в допълнително споразумение.

6.1.5. Обслужващото дружество се задължава да предава на Възложителя ежемесечни отчети относно изпълнението на т. 1.1., б. „В“ от предмета на Договора, съдържащи:

а) описание на извършените действия по обслужването на недвижимите имоти, включително във връзка с дейностите по т. 6.1.3., ако такива се извършват;

б) общия размер на приходите и разходите във връзка с обслужването на недвижимите имоти, както и вида и размера на всеки от приходите и разходите поотделно за всеки един от обслужваните недвижимите имоти;

в) проведените преговори с потенциални наематели/купувачи или с наемателите по сключени договори, и резултатите от тях;

г) мерките за отстраняване на неизпълнение на задълженията на наемателите по сключени договори и резултатите от прилагането им;

д) констатациите относно посегателства и повреди на обслужваните имоти;

е) друга информация по преценка на Обслужващото дружество или поискана от Възложителя.

6.1.6. Отчетът по т. 6.1.5. се предава в срок до 15-то число на следващия месец.

6.1.7. Обслужващото дружество е длъжно да представи отчет на Възложителя и при поискване. В този случай отчетът се представя в срок до 10 работни дни от получаване на писменото искане на Възложителя.

6.2. Права и задължения на Възложителя:

6.2.1. Възложителят се задължава да оказва съдействие на Обслужващото дружество за изпълнение на задълженията му по договора, като своевременно го снабдява с пълномощни, и когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

а) устава, проспекта и другите вътрешни актове на Възложителя, необходими за изпълнение на задълженията на Обслужващото Дружество по договора;

б) наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на Възложителя върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които Възложителят е страна, констативни протоколи, скици, планове, чертежи и др. под.;

в) сключените договори за наем, аренда или лизинг, допълнителни споразумения, протоколи и всички други приложения към тях;

г) всякаква друга информация и/или документи, които могат да имат значение за изпълнение на задълженията на Обслужващото дружество по договора.

6.2.2. Възложителят се задължава да информира незабавно Обслужващото дружество при промяна в документите или обстоятелствата по т. 6.2.1. и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства.

6.2.3. Възложителят е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от Обслужващото дружество съгласно Договора дейности.

6.2.4. В случай че Възложителят не възрази срещу представен отчет по т. 6.1.5. или 6.1.7. в срок до 7 работни дни от получаването му, се счита, че го е одобрил.

6.2.5. Ако Възложителят одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от Обслужващото дружество да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от Възложителя подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

6.2.6. Ако в дадения по т. 6.2.5 срок Обслужващото дружество не отстрани недостатъците в извършената работа, Възложителят има право да намали възнаграждението на Обслужващото дружество в съответствие с частично одобрената работа; съответно да не му заплати възнаграждение при пълно неодобрение на работата.

6.2.7. Възложителят се задължава да заплаща възнаграждение на Обслужващото дружество и да му възстановява направените от него разноски, така както е уговорено в договора.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или

вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

РАЗДЕЛ 29. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Точка 29.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ

През 2017 г., 2018 г. и 2019 г., пазарната оценка на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ е изготвена от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. № 100100423 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, и инж. Мирослава Николова Кунчева, Рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения, чрез „Консултпрайс“ ООД, гр. София, ул. „Позитано“ № 12 (ЕИК 200981861) с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания Рег. № 900300045 на КНОБ от 20.07.2010 г.

Точка 29.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

Оценителите на недвижимите имоти, посочени в Част втора, т. 29.1 от този Проспект, притежават необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки. Те притежават необходимите лицензи за извършване на тази дейност. Кратка информация за тяхната квалификация и опит е посочена по-долу:

инж. Румен Димитров Михайлов

Квалификация:

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Строителен факултет (01.10.1981 – 30.07.1986) - M.Sc. - Строителен инженер по Промислено и гражданско строителство, (Конструкции)

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Факултет за следдипломна квалификация, ILIS (EC PFARE PROGRAM) и RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) UK (01.03.1993 – 30.09.1993) - Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства

Ulster University / LEDU - Belfast (UK) (01.10.1997 - 30.09.1998) - Управленско консултиране на малки и средни предприятия

Оценителски опит:

- Участие в 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 10 обследвания на строителни аварии и конструкции с проблеми в експлоатационно поведение, над 100 приватизационни оценки на цели държавни и общински предприятия и обособени техни части, както и над 350 частни оценки на недвижимо имущество;

- Автор на 16 научни статии и приложни изследвания, третиращи проблематика в областта на строителното проектиране и методологията на оценъчните подходи за имоти със стопанско предназначение в условията на преход към пазарна икономика, съавтор на Ръководство в помощ на консултанти по управление - Модел за анализ и оценка на малки и средни предприятия (1999 г.), изготвен от Ulster University - Belfast, UK и Българската асоциация на консултантите по фирмено управление с подкрепата на Британски съвет;

- Преподавател по дисциплина Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства в Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), Факултет за следдипломна квалификация (1994 - 2000);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Sustainable environment for support of SME's development in the Pernik region with an active involvement of unemployed people in training and successful business projects / PHARE Program (2000 - 2004);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Ethnic Integration and Conflict Resolution - Small grants for Business activities за региони Асеновград, Кърджали и Момчилград / UNDP Program (2003 - 2006);
- Член на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) с пълна проектантска правоспособност по части СК (Строителни конструкции) и ОИС (Организация и изпълнение на строителството);
- Член на Камара на независимите оценители (КНОБ) с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, член на Комисия по професионална етика и на Работна група Стандарти за оценяване, обучение и квалификация към Камара на независимите оценители;
- Член на Контролния съвет на Българска търговско - промишлена палата;
- Председател и член на Експертна комисия „Строителство, архитектура и геодезия” при Национална агенция за професионално образование и обучение (НАПОО) при Министерски съвет на Република България;
- Член на Технически комитет ТК-95 при Български институт по стандартизация (БИС) за въвеждане на Европейски стандарти в областта на услугите свързани с недвижими имоти в България;
- Член на Комисия по Регламент 1980/2000 на ЕО за определяне на критерии за присъждане на знак Екомаркировка за продуктова група Сгради;
- Член на Европейска работна група (EWG11) към CEN/TC 391: Societal and Citizen Security (Обществена сигурност) в сектор Строителство.

инж. Мирослава Николова Кунчева

Независим оценител, с правоспособност за оценки по чл. 6 ал. 1 от ЗНО / CIAB Reg №:

Рег.№ 500100273 търговски предприятия и вземания

Рег.№ 100100800 недвижими имоти

Рег.№ 300100309 машини и съоръжения

Рег.№ 400100047 на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

Образование / Степен / Диплома:

Висше, Инженер металург, Diploma N B 81 № 008590/1983 г.

Сертификат за следдипломна квалификация - SDA Bocconi, Milano, Italy, 1995 г.

Оценителски опит:

От 1995 г. до момента работи като независим оценител и контрол по качеството на оценки на имущество, в т.ч.:

- приватизационни оценки, анализ на правното състояние и информационни меморандуми на търговски дружества и обособени обекти;
- преценка на активите на търговски дружества за счетоводни цели, вкл. съгласно изискванията на МСС;
- преобразуване на търговски дружества, оценка на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества – по възлагане от КФН;
- оценка на обекти в режим на ликвидация и несъстоятелност;
- определяне на застрахователна стойност на активи на търговски дружества;
- оценка на активи в качеството на обезпечение по банкови кредити.

От 2017 г. насам инж. Мирослава Кунчева работи по оценки и контрол по качеството на оценки на имущество (недвижими имоти и движими вещи) – обезпечение по банкови кредити, вкл. оценка на търговски комплекси.

РАЗДЕЛ 30. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Точка 30.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по отчета за финансовото състояние, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

Точка 30.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към датата на настоящия Проспект месечното възнаграждение на изпълнителния член на Съвета е в размер на 1000 лв., а на останалите членове на Съвета е 500 лв.

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Съгласно политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите изплащането на не по-малко от 40 % от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от Съвета на директорите и подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са посочени в Раздел 13 („Възнаграждение и обезщетения“) от настоящия Проспект.

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект „Софарма имоти“ АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество – „Телекомплект“ АД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, „Телекомплект“ АД получава възнаграждение в размер на 0.25 % от нетната стойност на активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден имот на Дружеството, преди облагането ѝ с данъци. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение в размер на 2 % от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда. Обслужващото дружество получава и възнаграждение за услугите по т. 1.1, б. „В“ от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2 и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4 от Договора в размер на 2 % от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.

ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980, извън посечената в Раздели 1, 2 и 19 на ЧАСТ ВТОРА

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

В Част Втора, Раздел 3 от настоящия Проспект са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, а в настоящия раздел 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 биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа

Точка 2.1.1. 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. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на 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. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.3. 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. Значимостта на този фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.4. 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. Еwentуално 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. В този смисъл валутният риск би могъл да бъде определен като нисък за инвеститори, чиято базова валута е български лев или евро, и висок за инвеститори, чиято базова валута е различна от тези две.

При отчитането на този риск, следва да бъде взето под внимание намерението на България за присъединяване към европейски валутен механизъм, като стъпка за приемане на еврото като национална валута в България. Този механизъм предполага преминаване от фиксиран курс към контролирано плаващ курс на лева към еврото, което в значителна степен елиминира факторите, водещи до редуциран валутен риск. Значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като средна.

Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента

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. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„Софарма имоти“ АДСИЦ 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, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Софарма имоти“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. Значимостта на този риск също би могла да бъде определен като висока.

Точка 2.1.7. 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, ал. 3 от ЗДСИЦ чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. За периода, обхванат от представената историческа финансова информация, Емитентът е реализирал положителен финансов резултат, но няма гаранция, че тази тенденция ще продължи и в бъдеще и Дружеството ще продължи да разпределя дивидент. Значимостта на този риск също би могла да бъде определен като висока.

Точка 2.1.8. Риск от промяна в режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

Към настоящия момент капиталовите печалби, реализирани при продажбата на ценни книжа, не се облагат с данък (по отношение на физическите лица) или с тях се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат (по отношение на местните юридически лица).

Съществува риск този данъчен режим да бъде променен в бъдеще, което би довело до увеличение на данъчното бреме за инвеститорите в ценни книжа и намаление на доходността, реализирана от техните инвестиции. Предвид този ефект, значимостта на този рисков фактор следва да бъде определена като висока.

Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар

Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, Емитентът няма да може да осъществи посочената цел на настоящото увеличение, а именно – да рефинансира частично съществуващия си инвестиционен кредит. В този случай, Емитентът ще продължи дейността си съгласно наличните финансови ресурси и съответно ще адаптира стратегията си за капиталовата си структура. Доколкото осъществяването на този риск е свързано пряко с отсъствие на нови акционери в Емитента, този риск е относим единствено към съществуващите акционери на Емитента. Същевременно, ограничаването на възможностите за управление на паричните потоци на Дружеството може да има краткосрочен негативен ефект върху Емитента, тъй като към момента оборотният капитал на Дружеството не е достатъчен за покриване на неговите краткосрочни задължения. Значимостта на този фактор за съществуващите акционери може да се определи като висока.

Точка 2.2.2. 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 40.000/1 (*представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от съотношението 40.0004632120017:1, използвано за целите на математически прецизно изчисляване*), 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. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 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 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.

Точка 3.2. Капитализация и задължнялост

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задължнялост 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.

Таблица № 27: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

	2017	2018	2019	31.03.2020	31.05.2020
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ					
Нетекущи активи					
Инвестиционни имоти	83 701	83 935	84 526	84 526	84 526
Други дълготрайни материални активи	15	19	21	20	19
Активи с право на ползване			9	7	7
Нематериални активи	0	0	2	2	2
	83 716	83 954	84 558	84 555	84 554
Текущи активи					
Вземания от свързани предприятия	68	64	56	26	18
Търговски вземания	332	330	280	385	572
Други текущи вземания и предплатени разходи	35	37	30	36	31
Парични средства и парични еквиваленти	111	190	714	2120	2 413
	546	621	1 080	2 567	3 034
ОБЩО АКТИВИ	84 262	84 575	85 638	87 122	87 588
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
Основен акционерен капитал	20 104	20 954	21 416	21 416	21 416
Резерви	20 361	25 036	27 560	27 560	27 560
Неразпределена печалба	10 556	11 564	12 681	14 440	15 639
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	51 021	57 554	61 657	63 416	64 615
ПАСИВИ					
Нетекущи задължения					
Дългосрочни банкови заеми	17 960	13 793	10 746	9 984	9 476
Дългосрочни задължения към персонала	24	49	52	52	26
Други дългосрочни задължения			4	3	2
	17 984	13 842	10 802	10 039	9 504
Текущи задължения					
Задължения към свързани предприятия	4 252	3 220	2 717	3 031	3 047
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 486	3 052	3 051	3 046	2 868
Задължения за дивиденди	5 479	5 613	6 067	6 067	6 067
Търговски задължения	128	139	144	102	122
Задължения за данъци	99	120	14	123	141
Други текущи задължения	813	1 035	1 186	1 298	1 224
	15 257	13 179	13 179	13 667	13 469
ОБЩО ПАСИВИ	33 241	27 021	23 981	23 706	22 973
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	84 262	84 575	85 638	87 122	87 588

Източник: „Софарма Имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., публикуван неаудитиран междинен отчет към 31.03.2020 г. и неаудитиран междинен отчет за финансовото състояние към 31.05.2020 г., изготвен с цел представяне информация за капитализацията и задлъжнялостта на Емитента към дата, която не е по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

Таблица № 28: 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.	3М EURIBOR + 2.308%	EUR 22 619 338	29.07.2024 г.

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

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 31.03.2020 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 изградения 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 28.10.2010 г. 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.

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 съотношение между свободния паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от оперативна дейност + постъпления от увеличаване на капитала – печалба, разпределена под формата на дивиденди към акционерите на Кредитополучателя) и сумата за обслужване на дълга по дългосрочни банкови кредити с инвестиционна цел по-висок от 1.10 на база на оповестените съгласно ЗППЦК междинни тримесечни отчети.

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 процентни пункта, 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 процентни пункта, 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 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 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.

В Анекс № 10 от 09.07.2019 г. е отразено предоставеното от Банката – кредитор на „Софарма“ АД съгласие, с което последното е освободено от отговорност като поръчител по Договора за кредит. Кредиторът запазва в пълен обем правата си спрямо Кредитополучателя, който се задължава да погасява кредита по реда и при условията на Договора за кредит и всички анекси към него, независимо от освобождаването на поръчителя „Софарма“ АД.

Съгласно Договора за кредит и последващите анекси към него, Кредитополучателят се задължава да поддържа Коефициент на покритие на дълга, изчислен като съотношение между свободния паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от оперативна дейност + постъпление от увеличаване на капитала – печалба, разпределена под формата на дивиденди към акционерите на Кредитополучателя) и сумата за обслужване на дълга по дългосрочни банкови кредити с инвестиционна цел на равнище не по-ниско от 1.1. Кредиторът е предоставил своето съгласие за отклонение от условието съгласно предходното изречение, като за 2018 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база годишния финансов отчет към 31.12.2018 г. Изпълнението на условието за поддържане на горепосоченото ниво на Коефициент на покритие на дълга се проследява на тримесечна база, на база междинните финансови отчети на Кредитополучателя, които той разкрива публично съгласно Глава шеста „а“ от ЗППЦК (с това е изменено досегашното условие проследяването да става на база годишните одитирани отчети на Кредитополучателя). За неизпълнение на това задължение ще се счита неспазване на уговореното ниво на Коефициент на покритие на дълга, констатирано на база два последователни разкрити междинни финансови отчета. С цел избягване на съмнение, за дата на настъпване на евентуално неизпълнение се счита датата на разкриване на втория последователен междинен финансов отчет, на база на който е установено неизпълнение.

Със същия анекс, до окончателното погасяване на всички задължения, произтичащи от Договора за кредит и всички анекси към него, Кредитополучателят се задължава да не изплаща текущите си задължения към свързани лица, формирани в резултат на получени заеми, ако има такива. Условието не се отнася до задължения към свързани лица, формирани от оперативна дейност, а единствено до заеми по смисъла на чл. 240 от Закона за задълженията и договорите.

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 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 увеличаването на капитала през последните три години (2017 - 2019 г.), за частично погасяване на привлеченото дългово финансиране с цел да намали дълговата тежест върху Дружеството. В Таблицы № 29 и № 30 по-долу е представена детайлна информация за набраните средства при увеличаването на капитала през предходните три години и съответно направените погашения по инвестиционния кредит на Дружеството.

Таблица № 29: Средства, набрани при увеличаването на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, осъществени през периода 2017 – 2019 г.

Увеличение на капитала на Емитента	Сума, набрана при увеличението
м. Октомври 2017 г.	5 505 734.00
м. Септември 2018 г.	5 524 863.50
м. Септември 2019 г.	3 002 896.00
ОБЩО	14 033 493.50

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Таблица № 30: Направени погашения по инвестиционния заем на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Година	Редовно погасена главница	Предсрочно погасена главница	Общо погашения през годината
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	3 051 094,80 лв.	-	3 051 094,80 лв.
31.5.2020	1 271 289.50 лв.		1 271 289.50 лв.
ОБЩО	13 287 909,02 лв.	2 988 508,24	16 276 417,26 лв.

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Към 31.03.2020 г. и към датата на настоящия Проспект единственият кредит на Дружеството е представеният по-горе банков инвестиционен кредит, предоставен от „Банка ДСК“ ЕАД на 29 юли 2014 г., който е обезпечен. Към датата на Проспекта 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 31.05.2020 г. (извън банковия заем, описан по-горе), са както следва:

- **Дългосрочни:** задължения към персонала в размер на 26 хил. лв.; други нетекущи задължения: 2 хил. лв.
- **Краткосрочни:** задължения към свързани предприятия (3 047 хил. лв.), задължения за дивиденди (6 067 хил. лв.), търговски задължения (122 хил. лв.), задължения за данъци (141 хил. лв.) и други текущи задължения (1 224 хил. лв.).

Тези задължения са необезпечени и негарантирани.

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

По-подробен анализ на капиталовите ресурси и източниците на парични потоци на Дружеството са описани съответно в Част Втора, т. 8 от Проспекта.

Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

Възнаграждението на избора 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 Част Втора, т. 15.2. от Проспекта.

Точка 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 2 998 195.20 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 2 982 021.20 лв.

Очакваната обща сума на приходите при условие, че бъде записан минимално предвиденият размер, за да бъде емисията успешна (267 696 акции), е в размер на 1 499 097.60 лв. В такъв случай нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) се очаква да бъде 1 482 923.60 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.

В случай че „Софарма имоти“ АДСИЦ успее да набере целия размер на предлаганата емисия, Дружеството ще използва очакваните нетни постъпления в размер на 2 982 021.20 лв. за частично предсрочно погасяване на привлеченото дългово финансиране в този размер.

В случай че „Софарма имоти“ АДСИЦ успее да набере минимално предвидения капитал от увеличението, Дружеството ще използва очакваните нетни постъпления в размер на 1 482 923.60 лв. за частично предсрочно погасяване на привлеченото дългово финансиране в този размер.

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

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“).

Предмет на публично предлагане са 535 392 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни 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.

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

Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.

Емитираните до момента от „Софарма имоти“ АДСИЦ акции, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този Проспект, 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 привилегирани 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 (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 год.;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;

- Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация;
- Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- 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.

Точка 4.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма.

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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.

Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа.

Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма имоти“ АД СИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 5.60 лв. (пет лева и шестдесет стотинки).

Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

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.

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.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АД СИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ като дивидент.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на дивидент в срок 12 месеца от края на съответната

финансова година съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на „Централен депозитар“ АД. 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.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Дивиденди се изплащат, ако според проверки 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.

Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.

Право на глас

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в търговския регистър.

Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.) по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г.). 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 (документ за самоличност за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Гласуването в Общото събрание е лично или чрез пълномощник. 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 увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции на дружеството, 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 проверки и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 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. 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 контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;*
- *да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техният представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;*
- *да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.*

Акционери, които 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“ АД СИЦ 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.

Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

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 17.06.2020 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 21 415 928 лв., разпределен в 21 415 928 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 21 951 320 лв., чрез издаване на нови 535 392 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 5.60 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 267 696 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 10.07.2020 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 е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение №/.....2020 г.

Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране

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 21.10.2020 г. За по-подробна информация вж. Част Трета, т. 5.1 „Условия и прогнозен график на предлагането“.

Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта 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 и Правилата на БФБ (вж. по-долу). 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, както и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на MTF Sofia, при правилата за търговия на MTF Sofia за сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“. 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 удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.

Инвестиционният посредник е задължен да изпълнява изискванията на Регламент (ЕС) 596/2014 на Европейския Парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент

относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията, член 14 „Забрана за злоупотреба с вътрешна информация и за незаконно разкриване на вътрешна информация“, във връзка с индикации за злоупотреба с вътрешна информация съгласно член 8 „Злоупотреба с вътрешна информация“, при съобразяване с член 9 „Законосъобразно поведение“ и с член 10 „Незаконно разкриване на вътрешна информация“, както и изискванията на член 15 „Забрана за манипулиране на пазара“ във връзка с индикации за манипулиране на пазара съгласно член 12 „Манипулиране на пазара“, при съобразяване с член 13 „Приети пазарни практики“, и не може да приеме за изпълнение нареждания за сделки с финансови инструменти, които биха довели до нарушаване на изискванията на член 14 и/или член 15 на Регламент (ЕС) 596/2014.

Съгласно чл. 63, ал. 1 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Съгласно ал. 2 на същия член, забраната по ал. 1 по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;
2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Съгласно ал. 3 на същия член, Забраната по ал. 1 по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметката на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент по сделката.

Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект към „Софарма имоти“ АД СИЦ не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане на Дружеството в друго дружество.

Притежаваните от акционерите акции от капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ) 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.

Точка 4.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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.

Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство

Обща информация

Данъчното законодателство на държавата, чийто данъчен субект е инвеститорът, и данъчното законодателство на държавата на учредяване на емитента, чийто данъчен субект е емитентът, може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход. 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 относителите 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 Проспект 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 Бурса, 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, 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 от ЗКПО).

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

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

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

Данъци и други подобни плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета

В съответствие с изискванията на т. 4.12 от раздел 4 на Приложение 11 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. за създаване на рамка за възстановяване и реструктуриране на кредитни институции и инвестиционни посредници и за изменение на Директива 82/891/ЕИО на Съвета и директиви 2001/24/ЕО, 2002/47/ЕО, 2004/25/ЕО, 2005/56/ЕО, 2007/36/ЕО, 2011/35/ЕС, 2012/30/ЕС и 2013/36/ЕС и на регламенти (ЕС) № 1093/2010 и (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета (ОВ L 173, 12.6.2014 г., стр. 190), емитентът декларира, че не е финансова институция и не е част от финансов холдинг, поради което това изискване за оповестяване не е относимо към него.

Точка 4.13 Идентификационни данни и данните за контакт на предлагателя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

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

Данни за контакт:

„СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ

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

Тел.: +359 889 775 955

Е-поща: ypanova@businessstowers.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

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

РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 5.1 Условия и прогнозен график на предлагането

Точка 5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Точка 5.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са 535 392 (петстотин тридесет и пет хиляди триста деветдесет и два) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 535 392 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 267 696 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 5.60 лв. (пет лева и шестдесет 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 5.60 лв. (пет лева и шестдесет 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) основно на БФБ, както и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“ във връзка с предходна регистрация на капиталовите инструменти на дружеството на този пазар. Емитентът не възнамерява да

предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

Точка 5.1.3. Период на предлагането

На основание чл. 112б, ал. 2 от 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 от 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 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 упражнен четиридесет права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 5.60 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 40.000, представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от 40.0004632120017 (четиридесет цяло и четири милиарда шестстотин тридесет и два милиона, сто и двадесет хиляди и седемнадесет десето-трилионни), използвано за целите на математически прецизно изчисляване. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 40.000/1 (четиридесет към едно), представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от съотношението 40.0004632120017:1 (четиридесет цяло и четири милиарда шестстотин тридесет и два милиона, сто и двадесет хиляди и седемнадесет десето-трилионни към едно), използвано за целите на математически прецизно изчисляване.

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 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 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 ИНТЕРНЕСЪНЪЛ 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

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 от ЗППЦК на интернет страницата 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 13.08.2020 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: 28.08.2020 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: 26.08.2020 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, 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 от ЗППЦК на интернет страницата 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, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на БФБ.

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 Проспекта (очаквана дата: на или около 04.09.2020 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 23.09.2020 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 № 31: Очакван график на предлагането:

Дата на публикуване на Проспекта	28.07.2020
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в на интернет страницата 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“ АД СИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	28.07.2020
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	13.08.2020
Последен ден на търговията с права на БФБ	26.08.2020
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	28.08.2020
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	04.09.2020
Крайна дата за записване на акции	23.09.2020
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	07.10.2020
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	21.10.2020
Начало на търговията с новите акции на БФБ	21.11.2020

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, в средствата за масово осведомяване и подлежи на оповестяване в търговския регистър. 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“ АД и „Българска фондова борса“ АД.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 267 696 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 „Българска фондова борса” АД.

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ

I. Физически лица:

☞ Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;

☞ Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

☞ 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, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;

☞ подпис на лицето, което подава заявката.

II. Юридически лица:

☞ Съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници - уникалният клиентски номер; наименование, ЕИК, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице – аналогични идентификационни данни; данни за категоризацията на клиента като професионален, непрофесионален или приемлива насрещна страна; идентификационни данни за представителя или пълномощника на клиента;

☞ Други данни, свързани с тяхната идентификация, които инвестиционният посредник е длъжен да събира и съхранява съгласно изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му, съгласно чл. 122, ал. 2, точка 5 от Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

☞ 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, специфично приложими към определената емисия финансови инструменти, за които се отнася поръчката, съгласно приложимото национално законодателство на емитента, или национално законодателство на подаващото поръчката лице, ако такива са предвидени;

☞ подпис на лицето, което подава заявката.

I. 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 удостоверителен 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 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 Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. 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.

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

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 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 (ЗПМПЗИФИ). 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 (ЗПИФИ).

Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията

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 267 696 нови акции.

Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 от ЗППЦК 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 от 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 7-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

Точка 5.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението

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 40.000, представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от 40.0004632120017 (четиридесет цяло и четири милиарда шестстотин тридесет и два милиона, сто и двадесет хиляди и седемнадесет десето-трилионни). **Всеки четиридесет права (за целите на стандартно оповестяване, представени въз основа математическо закръгляване с точност до три знака след десетичната запетая от математически прецизно изчисленото четиридесет цяло и четири милиарда шестстотин тридесет и два милиона, сто и двадесет хиляди и седемнадесет десето-трилионни 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.

Точка 5.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено

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.

Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за 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.

Точка 5.1.9. Резултати от предлагането

„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 Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация).

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.

Точка 5.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

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 от 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 40.000 (четиридесет) права (представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от 40.0004632120017) 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 5.60 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.

Точка 5.2. План на разпространение и разпределение

Точка 5.2.1. Категории потенциални инвеститори

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 40.000 права (представено за целите на стандартно оповестяване с точност от три знака след десетичната запетая от математически прецизно изчислените 40.0004632120017 права) може да бъде записана 1 нова акция на „Софарма имоти” АДСИЦ по емисионна стойност от 5.60 лева за акция.

Точка 5.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори

Емитентът няма информация, дали членове на Съвета на директорите на Дружеството и основните акционери (виж т. „Мажоритарни акционери” от Проспекта) 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.

Точка 5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

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 от увеличението на капитала), членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента.

Не са предвидени условия, при които може да се използва клаузата за връщане на получени вече суми по дивиденди.

Не се допускат съставни подписки.

Точка 5.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа

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.

Точка 5.3. Цена

Точка 5.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица

Акциите се предлагат по емисионна стойност от 5.60 лева (пет лева и шестдесет стотинки) за акция.

Емисионната стойност (5.60 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.

Предложената емисионна цена от 5.60 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 част от 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.

Точка 5.3.2. Процедура за 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. При спазване на 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 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.

Точка 5.3.3. Основа за емисионната цена

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.

Точка 5.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

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 Проспект, са, както следва:

Член на Съвета на директорите	Дата на сделката	Вид сделка	Количество	Ед. Цена	Пазар
Борис Анчев Борисов	21.08.2019	покупка	260	6.45	БФБ
Борис Анчев Борисов	22.08.2019	покупка	79	6.45	БФБ
Борис Анчев Борисов	10.09.2019	Увеличение на капитала	987	6.50	БФБ
Борис Анчев Борисов	02.07.2020	покупка	127	5.60	БФБ
Бисера Николаева Лазарова	02.09.2019	Увеличение на капитала	262	6.50	БФБ

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

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.

Точка 5.4. Пласиране и поемане на емисии

Точка 5.4.1. Координатори по предлагането

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.

Точка 5.4.2. Платежни 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.

Точка 5.4.3. Лица, поели 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.

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.

Точка 5.4.4. Споразумение за поемане

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.

РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

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. 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 21.11.2020 г.

Търговията с нови акции на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“ може да започне не по-рано от старта на търговията с новите акции на БФБ.

Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

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, и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia. Акциите се търгуват на Основен пазар на Българска Фондова Борса (Bulgarian Stock Exchange или BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“.

Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

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.

Точка 6.4. Маркет мейкъри

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

Точка 6.5. Стабилизация

Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за 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.

Точка 6.5.1.1. Сделки по стабилизация

Неприложимо.

Точка 6.5.2. Началото и краят на периода, през който може да се осъществи стабилизация

Неприложимо.

Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията

Неприложимо.

Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация

Неприложимо.

Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране

Неприложимо.

Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 535 392 нови акции.

РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, 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 от 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.

Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

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.

Точка 7.3. Продажба от основни акционери

Неприложимо.

Точка 7.4. Споразумения за задържане

Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането

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 2 982 021.20 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 1 482 923.60 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 Дружеството. Така представените разходи са валидни в този размер както в случай че предложената емисия бъде записана в пълен размер (535 392 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (267 696 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 № 32: 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 присвояване на ISIN код на емисията	144 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	1 424 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	500 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	1 034 лв.
ОБЩО	16 174 лв.

* 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 (16 174 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (535 392 бр.), са 0.0302 лв. на акция. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (267 696 бр.), общите разходи на една акция ще възлизат на 0.0604 лв. на акция.

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

РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ

Точка 9.1. Разводняване

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.

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 № 33 е показано такова разводняване на 1 акция

Таблица № 33: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2020 г.)	
Общ брой акции на „Софарма имоти“ АД СИЦ	21 415 928
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на „Софарма имоти“ АД СИЦ (хил. лв.)	63 416
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000047%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.96
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	535 392
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	5.60
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на „Софарма имоти“ АД СИЦ след увеличението*	21 951 320
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	66 398
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.0000046%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	3.02
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-2.44%

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2020 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.025 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.025 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 2.96 лв. на акция преди увеличението до 3.02 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0.025 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.025 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000047 % на 0.0000046 %.

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

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2020 г.)

Общ брой акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ	21 415 928
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на „Софарма имоти“ АДСИЦ (хил. лв.)	63 416
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000047%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.96

Увеличението на капитала*

Общ брой записани акции*	267 696
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	5.60
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00

След увеличението на капитала

Общ брой акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ след увеличението*	21 683 624
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	64 899
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.0000046%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2.99

Разводняване на стойността на 1 акция

няма

Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция

-1.23%

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2020 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.025 бр.), а продаде полагащите му се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.025 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 2.96 лв. на акция преди увеличението до 2.99 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0000047 % на 0.0000046 %.

Посоченият случай също 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.

Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери

Таблиците по-долу представят информация относно очакваното разводняване, в случай че съществуващите акционери упражнят правата си за придобиване на акции от настоящото увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

Таблица № 35: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2020)	
Обща сума на активите (хил. лв.)	87 122
Общо задължения (хил. лв.)	23 706
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	63 416
Брой акции в обращение	21 415 928
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	2.96
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	535 392
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	5.60
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	2 982 021
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	21 951 320
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	66 398
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	3.02
Разводняване на 1 акция	няма

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2020 г.

Към 31.03.2020 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти“ АД СИЦ е 63 416 хил. лв., разпределени в 21 415 928 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 2.96 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2 982 021.20 лв. (535 392 нови акции по 5.60 лв., намалено с разходите по емисията) до 66 398 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 21 951 320 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 3.02 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“ АД СИЦ 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 267 696 акции и нетни постъпления от емисията 1 482 923.60 лв.

Таблица № 36: Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2020)	
Обща сума на активите (хил. лв.)	87 122
Общо задължения (хил. лв.)	23 706
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	63 416
Брой акции в обращение	21 415 928
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	2.96
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	267 696
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	5.60
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	1 482 924
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	21 683 624
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	64 899
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2.99
Разводняване на 1 акция	
	няма

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2020 г.

При записване на половината предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 1 482 923.60 лв. (267 696 нови акции по 5.60 лв., намалено с разходите по емисията) до 64 899 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 21 683 624 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще е равна на 2.99 лв. В случая също няма разводняване на капитала на Дружеството.

Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за
законово съответствие

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА:



Мартин Петров

Изпълнителен директор на
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
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

Мартин Радосветов Петров – в качеството си на Изпълнителен директор и
представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Светозар Светозаров Абрашев – в качеството си на Прокурист на ИП „СОФИЯ
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

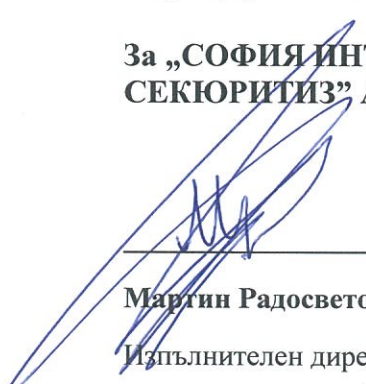
Декларираме, че настоящият Проспект отговаря на изискванията на закона.


За „Софарма имоти“ АДСИЦ:



Борис Анчев Борисов,
Изпълнителен директор
на „Софарма имоти“ АДСИЦ

**За „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:**



Мартин Радосветов Петров,
Изпълнителен директор
на „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД

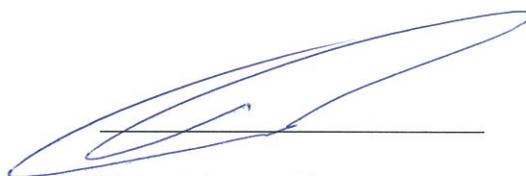
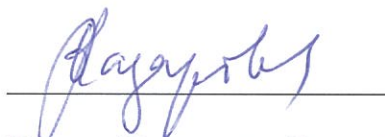

Светозар Светозаров Абрашев,
Прокурист
на „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД

Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК

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 Проспекта информация е пълна и вярна.

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

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 81, ал. 5 във връзка с чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаната **Петя Николова Петкова**, в качеството си на съставител на годишните одитирани финансовите отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както на междинните неодитирани финансови отчети към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г.

Декларирам, че съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на акции, издадени от „Софарма имоти“ АДСИЦ, информация извлечена от годишните одитирани/междинните неодитирани финансовите отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и към 31 март 2019 г. и 31 март 2020 г. е вярна и пълна.



Петя Николова Петкова