
ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ISIN код: BG1100084075

**3,249,950 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА
СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛЕВ**

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за Софарма Билдингс АДСИЦ и за издаваните от Дружеството ценни книжа, които са предмет на настоящото първично публично предлагане, а именно – 3,249,950 нови, обикновени, поименни, безналични акции с номинал от 1 лев и емисионна стойност от 1.86 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 Първа 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 БИЛДИНГС АДСИЦ ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № ОТ .../.../2023 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.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ВНЕСЕН В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НА 22/12/2022 ГОДИНА

КОРИГИРАН ПРОСПЕКТ Е ПРИЕТ С РЕШЕНИЕ НА СД НА 27/01/2023 ГОДИНА (ДАТА НА ПРОСПЕКТА) И ВНЕСЕН В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НА 30/01/2023 ГОДИНА

СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОСПЕКТА, ИЗГОТВЕН КАТО ЕДИНЕН ДОКУМЕНТ

РЕЗЮМЕ	13
РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	13
Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа	13
Точка 2. Идентификационни данни за Емитента	13
Точка 3. Компетентен орган.....	13
Точка 4. Дата на одобряване на проспекта	13
Точка 5. Предупреждения.....	13
РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	13
Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?	13
Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване.....	13
Точка 6.2. Основна дейност на Емитента	13
Точка 6.3. Основни акционери.....	13
Точка 6.4. Съвет на директорите.....	14
Точка 6.5. Законово определени одитори	14
Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?.....	14
Точка 7.1. Основна финансова информация	14
Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди	15
Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?	15
Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента	15
Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който Емитентът оперира.....	15
РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	16
Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?	16
Точка 9.1. Вид, клас, ISIN	16
Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа	16
Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа	16
Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност	16
Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа.....	16
Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите	16
Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?	17

Точка 11. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?	17
Точка 12. Кой са основните рискове, характерни за ценните книжа?	17
РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.	17
Точка 13. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?	17
Точка 14. Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?.....	19
Точка 15. Защо е съставен този проспект?.....	19
ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.	20
Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 3 от Приложение 11 от същия Регламент	20
РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА.....	20
Точка 1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента	20
Точка 1.1.1. Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди	20
Точка 1.1.2. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.	20
Точка 1.1.3. Кредитен риск	20
Точка 1.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия	20
Точка 1.1.5. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри .	21
Точка 1.1.6. Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС...	21
Точка 1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла	21
Точка 1.2.1. Намаление на равнището на наемите	21
Точка 1.2.2. Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.....	21
Точка 1.2.3. Повишена конкуренция.....	22
Точка 1.2.4. Рискове при отдаването под наем	22
Точка 1.2.5. Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството	22
Точка 1.2.6. Контрагентен риск.....	22
Точка 1.2.7. Риск от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти	22
Точка 1.2.8. Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране	22
Точка 1.2.9. Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии	23
Точка 1.2.10. Риск от загуби, непокрити от застраховки	23
Точка 1.2.11. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството	23
Точка 1.3. Правен и регулаторен риск	24
Точка 1.3.1 Риск, произтичащ от неефективна съдебна система	24
Точка 1.3.2 Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества	24

Точка 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол	24
Точка 1.4.1. Оперативен риск	24
Точка 1.5. Екологични, социални и управленски рискове	25
Точка 1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между „Софарма билдингс“ АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.....	25
Точка 1.6. Систематични рискове.....	25
Точка 1.6.1. Данъчен риск.....	25
Точка 1.6.2. Политически риск.....	25
Точка 1.6.3. Макроикономически риск.....	25
Точка 1.6.4. Инфлационен риск.....	26
Точка 1.6.5. Валутен риск.....	26
Точка 1.6.6. Лихвен риск	26
Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата	26
Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж.....	26
Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата.....	27
Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства	27
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	27
Точка 2.1. Рискове, свързани с естеството на ценните книжа	27
Точка 2.1.1. Ценови риск.....	27
Точка 2.1.2. Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа.....	28
Точка 2.1.3. Ликвиден риск.....	28
Точка 2.1.4. Валутен риск.....	28
Точка 2.1.5. Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента.....	29
Точка 2.1.6. Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции.....	29
Точка 2.1.7. Липса на гаранция за изплащане на дивиденди.....	29
Точка 2.1.8. Инфлационен риск.....	29
Точка 2.1.9. Риск от волантилност на цената на акциите.....	29
Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа	29
Точка 2.2. Рискове, свързани с публичното предлагане и/или допускането на ценни книжа до търгуване на регулиран пазар	30
Точка 2.2.1. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа	30
Точка 2.2.2. Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на Емитента	30
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	31

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	31
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ	31
Точка 1.2. Декларация от лицата, отговарящи за Проспекта, изготвен като единен документ	31
Точка 1.3. Декларации и доклади на експерти	31
Точка 1.4. Използвана информация от трети страни	32
Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129	32
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	33
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента	33
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	33
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА.....	33
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	33
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование	33
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код	33
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване.....	33
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	33
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	34
Точка 5.1. Основни дейности.....	34
Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности.....	34
Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти и/или услуги	34
Точка 5.2. Основни пазари.....	35
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента	35
Точка 5.4. Стратегия и цели	35
Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси...	36
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	37
Точка 5.7. Инвестиции	37
Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента	37
Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента	38
Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които Емитентът притежава дял от капитала.....	38
Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда	38
РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	38
Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента	38
Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента	38
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	38

Точка 7.1. Финансово състояние	38
Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на Емитента.....	38
Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на Емитента	40
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.....	40
Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на Емитента и причините за тях.....	41
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	44
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента	44
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента.....	45
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	47
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	48
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите.....	48
РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда	48
Точка 9.1. Нормативна среда.....	48
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	52
Точка 10.1. Описание на тенденциите.....	52
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента	52
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	58
Точка 11.1. Публикувана прогноза.....	58
Точка 11.2. Актуализации по публикувана прогноза.....	58
Точка 11.3. Декларация, свързана с прогноза	58
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	59
Точка 12.1. Ключови лица	59
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	62
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	62
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	62
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения	63
РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	63
Точка 14.1. Мандати	63

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	64
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.....	65
Точка 15.1. Брой служители.....	65
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции.....	65
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента	65
РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	65
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери	65
Точка 16.2. Разни права на глас.....	66
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента	66
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	66
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	77
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди.....	77
Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години.....	77
Точка 18.1.2.Промяна на референтната балансова дата	77
Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти	77
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	78
Точка 18.2.1. Публикувани междинни финансови отчети	78
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	78
Точка 18.3.1. Одитирани ГФО	78
Точка 18.3.2. Друга одитирана информация.....	78
Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник.....	78
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 дивиденти	78
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства.....	79
Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства.....	79
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	79
Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	79
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	79
Точка 19.1. Акционерен капитал	79
Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал	79
Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал	79
Точка 19.1.3. Собствени акции	80
Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти.....	80
Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала.....	80
Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция	80
Точка 19.1.7. История на акционерния капитал.....	80
Точка 19.2. Учредителен акт и устав	80
Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него	80
Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции	80
Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента	82
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	82
Точка 20.1. Резюме на договорите от съществено значение	82
РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	85
Точка 21.1. Налични документи	85
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	86
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	86
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта.....	86
Точка 1.2. Декларация на отговорните лица.....	86
Точка 1.3. Доклади на експерти	86
Точка 1.4. Информация от трети страни	87
Точка 1.5. Декларация, за одобрение от страна на компетентен орган	87
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	88

РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	88
Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал	88
Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост	88
Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането	89
Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	89
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	91
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“)	91
Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа	91
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	92
Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа	92
Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права	92
4.5.1. Право на глас на обикновените акции	92
4.5.2. Право на дивидент	93
4.5.3. Право на дял от печалбите	93
4.5.4. Право на ликвидационен дял	94
4.5.5. Допълнителни права, които дават акциите:	94
4.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции	94
4.5.7. Право и условия за конвертиране на акции	94
4.5.8. Права на миноритарните акционери	95
4.5.9. Привилегировани акции	95
Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	95
Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране	96
Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа	96
Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения	96
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 ...	97
Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство	97
Точка 4.12. Потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета	99

Точка 4.13	Идентификационни данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия	99
РАЗДЕЛ 5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА		100
Точка 5.1	Условия и прогнозен график на предлагането	100
Точка 5.1.1.	Условия, на които подлежи предлагането	100
Точка 5.1.2.	Общ размер на предлагането	100
Точка 5.1.3.	Период на предлагането	100
Точка 5.1.4.	Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено	103
Точка 5.1.5.	Възможности за намаляване на записванията	105
Точка 5.1.6.	Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението	106
Точка 5.1.7.	Период, през който заявлението може да бъде оттеглено	106
Точка 5.1.8.	Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа	106
Точка 5.1.9.	Резултати от предлагането	107
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	107
Точка 5.2.	План на разпространение и разпределение	108
Точка 5.2.1.	Категории потенциални инвеститори	108
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	108
Точка 5.2.3.	Оповестяване на предварителното разпределение	108
Точка 5.2.4	Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа	109
Точка 5.3.	Цена	109
Точка 5.3.1.	Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица	109
Точка 5.3.2.	Процедура за оповестяване на цената на предлагане	109
Точка 5.3.3.	Основа за емисионната цена	110
Точка 5.3.4.	Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица	110
Точка 5.4.	Пласиране и поемане на емисии	110
Точка 5.4.1.	Координатори по предлагането	110
Точка 5.4.2.	Платежни агенти	110
Точка 5.4.3.	Лица, поели емисията	110
Точка 5.4.4.	Споразумение за поемане	110
РАЗДЕЛ 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО		111

Точка 6.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	111
Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас	111
Точка 6.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	111
Точка 6.4. Маркет мейкъри.....	111
Точка 6.5. Стабилизация.....	111
Точка 6.5.1. Декларация относно възможност за стабилизация.....	111
Точка 6.5.2. Началото и края на периода, през който може да се осъществи стабилизация	111
Точка 6.5.3. Управляващи стабилизацията.....	111
Точка 6.5.4. Отклонения в цената в резултат на стабилизация	111
Точка 6.5.5. Места, на които може да бъде предприето стабилизиране.....	112
Точка 6.6. Записване, превишаващо по размер подписката	112
РАЗДЕЛ 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	112
Точка 7.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа	112
Точка 7.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	112
Точка 7.3. Продажба от основни акционери.....	112
Точка 7.4. Споразумения за задържане	112
РАЗДЕЛ 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	112
Точка 8.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	112
РАЗДЕЛ 9. РАЗВОДНЯВАНЕ.....	113
Точка 9.1. Разводняване.....	113
Точка 9.2. Разводняване в резултат на право на записване от съществуващи акционери	116
РАЗДЕЛ 10. Допълнителна информация	118
Точка 10.1. Консултанти	118
Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация.....	118
Точка 10.3. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар.....	118
Точка 10.3.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.....	118
Точка 10.3.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.	119

Точка 10.3.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи	120
Точка 10.3.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти ..	120
Точка 10.3.5. Информация за придобитите недвижими имоти:	122
Точка 10.3.6. Данни за банката-депозитар.....	125
Точка 10.3.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	127
Точка 10.3.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти	128
Точка 10.3.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството	130
Точка 10.3.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава	131
Точка 10.3.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти.....	131
Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие	132
Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на Емитента	133
Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от съставителя на финансовите отчети на Емитента	134
Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента.....	135
Приложение 5. Доклад за оценка на вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ, изготвен към 31.12.2021 г. от "КОНСУЛТПРАЙС" ООД, ЕИК 200981861, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Позитано“ № 12 с отговорен оценител Румен Димитров Михайлов, с оценителска правоспособност оценка на недвижими имоти, рег. № 100100423 от 14.12.2009 от Камара на независимите оценители в България, служебен адрес - гр. София, ул. „Позитано“ № 12	136

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с Борсов код SFB и ISIN код на емисията BG1100084075.

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е „Софарма билдингс“ АДСИЦ, ЕИК: 175346309. LEI код на Емитента/Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 8945008OVC497G1T2P47. 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 №/.....2023 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (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

Резюме 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 билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ са: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20. Идентификационен код на правен субект (LEI код) на Емитента: 8945008OVC497G1T2P47.

Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

„Софарма билдингс“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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. „Софарма билдингс“ АДСИЦ е учредено на 06.07.2007 г. и е вписано в Търговския регистър с Решение № 1 от 14.08.2007 г. по ф.д.12390/2007 г. по описа на Софийски градски съд, Фирмено отделение. Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 1637-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 21.12.2007 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ има лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г. за упражняване на дейността си.

Точка 6.3. Основни акционери

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк и/или непряк контрол върху „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Акционерите, притежаващи най-малко 5% от гласовете в Общото Събрание на Акционерите (ОСА) на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, са в следната таблица:

Таблица 1. Акционери, имащи над 5% в ОСА

Акционери имащи над 5% в ОСА	Брой притежавани акции към 30.09.2022г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 01.01.2022г.	Процент от капитала
"Софарма" АД, ЕИК 831902088	66 627	10.25%	66 627	10.25%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД, ЕИК 831915121	64 740	9.96%	64 740	9.96%
"Телекомплект Инвест" АД, ЕИК 201653294	64 250	9.88%	64 250	9.88%
Огнян Донев	129 650	19.95%	129 650	19.95%
Венцислав Стоев	127 500	19.62%	127 500	19.62%

Източник: Данни от ЦД

Точка 6.4. Съвет на директорите

„Софарма билдингс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва: Ирина Минчева – Председател на СД; Стойчо Пангев – Зам. Председател на СД; Емил Костов – Изпълнителен член на СД. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Емил Костов. Дата на изтичане на мандата на настоящите членове на СД: 16.06.2025 г. Одитният комитет подпомага работата на Съвета на Директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството. Одитният комитет има следния състав: Елена Големанова – Председател; Петя Лазарова – Член; Михаела Толина – Член.

Точка 6.5. Законово определени одитори

Финансовите отчети на Дружеството за 2019, 2020 и 2021 година са одитирани от „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева.

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

Таблица 2. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за печалбата и загубата и ДВД)

Отчет на доходите на нефинансови субекти, съгласно Таблица 1 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					
в хил.лева	2021г.	2020г.	2019г.	30.9.2022г.	30.9.2021г.
Съвкупни приходи, от които:	79	149	-5	23	22
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	30	28	-	23	22
Печалба/(загуба) от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност	49	121	-5	-	-
Оперативна печалба или загуба	5	76	-80	-32	-32
Нетна печалба или загуба	5	76	-80	-32	-32
Годишен ръст на приходите	-46.98%	n/a	n/a	4.55%	10.00%
Оперативен марж*	6.33%	51.01%	n/a	-139.13%	-145.45%
Нетен марж*	6.33%	51.01%	n/a	-139.13%	-145.45%
Нетна печалба на една акция на притежателите на собствен капитал на предприятието майка в лв.	0.01	0.12	-0.12	-0.05	-0.05
* Тези коефициенти не се докладват във финансовите отчети на емитента и са представени във връзка с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					

Източник: одитирани финансови отчети за 2019, 2020 и 2021 г. и неаудирани междинни отчети за трето тримесечие на 2021 и на 2022 г.

През 2019 г. Дружеството не е реализирало приходи. От 2020 г. до датата на Проспекта Емитентът реализира приходи от отдаване под наем на придобитите през 2019 г. и 2020 г. инвестиционни имоти.

Таблица 3. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за финансовото състояние)

Счетоводен баланс на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 2 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					
в хил.лева	2021г.	2020г.	2019г.	30.9.2022г.	30.9.2021г.
Съвкупни активи	1 232	1 227	1 147	1 196	1 192
Съвкупен собствен капитал	1 217	1 212	1 136	1 185	1 180

За периода 2019 г. – датата на Проспекта съвкупните активи остават сравнително постоянни. Собственият капитал остава без съществена промяна.

Таблица 4. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за паричните потоци)

Отчет за паричните потоци на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 3 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2020/1272					
в хил.лева	2021г.	2020г.	2019г.	30.9.2022г.	30.9.2021г.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-44	-41	-76	-36	-35
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-379	-139	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	-

Източник: одитирани финансови отчети за 2019, 2020 и 2021 г. и неоитирани междинни отчети за трето тримесечие на 2021 и на 2022 г.

През 2019 г. и 2020 г. Емитентът придобива инвестиционни имоти, които формират отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност. Нетният паричен поток от оперативна дейност остава отрицателен, тъй като приходите от наеми остават по-ниски от разходите.

Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди
Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 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. Възможна причина за недостиг на парични средства за изплащането на дивидент навреме могат да бъдат ползвани от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

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 билдингс“ 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, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем. От друга страна, 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. 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.

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, които биха могли да имат пряк и/или косвен негативен ефект върху търговските дружества, вкл. наемателите на Дружеството.

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, 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.).

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 BG1100084075.

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 3,249,950 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.86 лева (един лев и осемдесет и шест стотинки) всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 3,249,950 лв. Общата емисионна стойност на предложените за записване акции е 6,044,907 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

Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722. ал. 1, т. 1-12 от Търговския закон, както следва: 1. вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението; 2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот; 3. разноси по несъстоятелността; 4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; 6. публичноправни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност; 7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа; 8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 9. след пълно удовлетворяване на останалите кредитори – вземания произтичащи от законна или договорна лихва върху необезпечено вземане, дължима след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; отпуснат на длъжника кредит от съдружник или акционер; безвъзмездна сделка; разносите на кредиторите във връзка с тяхното участие в производството по несъстоятелност, с изключение на разносите по чл. 629б от ТЗ. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти, като първо се удовлетворяват притежателите на привилегирани капиталови инструменти.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38), Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Бурса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложените финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, или е налице изрично съгласие на зложния кредитор.

Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика извън предвиденото в чл.14 ал.3 от Устава на Дружеството: Дружеството разпределя годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма билдингс“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си, след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК 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 отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, 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 списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК 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 дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. 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 билдингс“ АД СИЦ. 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 увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ. Предлаганите акции няма да бъдат обект на заявление от Емитента за допускане до търговия на пазар на трета държава, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на МСТ.

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 билдингс“ АД СИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Рискът за акционерите на „Софарма билдингс“ АД СИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма билдингс“ АД СИЦ 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.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„Софарма билдингс“ АД СИЦ 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. 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.

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 и за дружествата за секюритизация, минимум 90% от коригираната съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Няма гаранция, че Дружеството ще постигне положителен финансов резултат в бъдеще, за да разпредели дивидент.

Други рискове

Емитентът е изложен и на други рискове като: риск, свързан с увеличаване цените на строителството, контрагентен риск, риск от нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти, риск свързан с дългово финансиране, риск от повишаване на застрахователните премии и непокрити от застраховки загуби, риск от избор на неподходяща пазарна стратегия, риск свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри и рискове свързани с дейността на третото лице по чл.27 ал.4 от ЗДСИЦДС. Ценните книжа могат да бъдат изложени на други рискове като: инфлационен риск, риск от промяна на данъчно законодателство и риск от волатилност.

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?

Предмет на публично предлагане са 3,249,950 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АД СИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева всяка. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,624,975 бр. акции с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Условието, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АД СИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. 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, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на този срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава 1 право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/5 (едно към пет); всяко упражнено право дава възможност за записване на пет нови акции, по емисионна стойност 1.86 лева всяка. 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, умножени по 5. 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 одобрението на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ публикува съобщение за предлагането, в което посочва началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на комисията за одобрение на проспекта, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. Съобщението се изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Съобщението ще бъде публикувано на интернет страницата на емитента, на интернет страницата www.x3news.com, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано може да бъдат записани или закупени ценни книжа на емитента, се смята за начало на подписката или на продажбата. 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, 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 билдингс“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, 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	15.02.2023 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com , както и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	Същия ден като публикуването на Проспекта - 15.02.2023 г.
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	8 работни дни от датата на публикуване на Проспекта – 20.02.2023 г.
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	10 работни дни считано от началната дата за прехвърляне на правата – 07.03.2023 г.
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	Съвпада с началния срок за прехвърляне на правата - 20.02.2023 г.
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	2 работни дни преди крайния срок за прехвърляне на правата – 02.03.2023 г.
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	2 работни дни след крайния срок за прехвърляне на правата – 09.03.2023 г.

Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	първият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата – 15.03.2023 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	10 работни дни от крайния срок за записване на акциите – 29.03.2023 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	10 работни дни от регистрацията на емисията в ТРРЮЛНЦ – 12.04.2023 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	20 работни дни от регистрацията в ЦД – 16.05.2023 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и (2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им.

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 „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да стане на или около 12.04.2023 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 Закона за Комисията за финансов надзор (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 16.05.2023 г. Прогнозният размер на общите разходи по емисията възлизат на 30,451 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 (1.86 лв.) е по-висока от текущата балансова стойност на акциите на Дружеството към 30.09.2022 г. (1.82 лв.). Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция, в случай че инвеститорите не упражнят своите права. В случай че бъде записан пълният размер на предложените акции (3,249,950 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538485% до 0.0000256414%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна (1,624,975 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538485% до 0.0000439567%.

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 билдингс“ 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 6,044,907 лева, а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер) се очаква да бъдат в размер на 6,014,456 лева. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, Емитентът ще получи нетни приходи от емисията в размер на 2,992,002.50 лева. Целта на настоящото публично предлагане е „Софарма билдингс“ АДСИЦ да набере средства, с които Дружеството да придобие инвестиционен имот в град София. 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 ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Информация съгласно Член 16 от Регламент (ЕС) 2017/1129 във връзка с чл. 24, ал. 1, буква в от Делегиран Регламент (ЕС)2019/980, както и раздел 3 от Приложение 1 от същия Регламент и Раздел 3 от Приложение 11 от същия Регламент

РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 1.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента

Точка 1.1.1. 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 разпределението 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 изходящите 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 ЗДСИЦДС, източници на външно и вътрешно финансиране, поради което значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Точка 1.1.2. 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 Емитента 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 1.1.3. 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 1.1.4. Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещото развитие на Дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. В сферата на инвестициите в недвижими имоти стратегията на Дружеството се определя от елементи, включващи, неизчерпателно, тип на имота, географско разположение, избор на покупка или строителство, финансиране на инвестициите със собствени или с привлечени средства. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Емитентът се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.1.5. Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

За постигане на инвестиционните цели на Емитента от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Емитентът има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.1.6. Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. ДСИЦ възлага дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“.

ДСИЦ може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица. Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Емитента е „Телекомплект“ АД съгласно сключен договор от 14.09.2007 г.

Неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Основният риск, свързан с дейността на „Телекомплект“ АД, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Емитентът има право да прекрати договора с третото лице, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му, което не е отстранено, а вредите от него – поправени, в дадения от Дружеството разумен срок. Значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.2. Рискове, свързани със стопанската дейност на Емитента и с отрасъла

Точка 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 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 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 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 Емитента. Отчитайки тези фактори, значимостта на този риск би могла да бъде определена като висока.

Точка 1.2.4. Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забавя 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, 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 1.2.5. Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Доколкото предметът на дейност на Дружеството включва инвестиране в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени сгради, повишението на цените на строителството в тези случаи ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.6. Контрагентен риск

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти „Софарма билдингс“ АДСИЦ поддържа взаимоотношения с различни контрагенти. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не заплати наем в срок и т.н. Емитентът се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга – чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение настъпи. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.7. Риск от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Емитента. „Софарма билдингс“ АДСИЦ управлява този риск и се стреми да го редуцира, прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.8. Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е

възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.9. Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът селектира оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.10. Риск от загуби, непокрити от застраховки

Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват, обаче, рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължен по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.2.11. Други рискове, свързани с дейността на Дружеството

1.2.11.1. Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на Емитента 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 конкретния вид имоти и риск 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.

1.2.11.2. Риск, свързан с разпространението на Covid-19

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия, във връзка с която в продължение на повече от 2 години на територията на страната бяха прилагани различни по обхват противоепидемични мерки, с цел защита и опазване живота и здравето на населението. Макар че към датата на настоящия Проспект ограничителните мерки срещу разпространението на Covid-19 са преустановени, налице е риск от ново засилено разпространение на вируса и въвеждането на по-строги ограничения в тази връзка. Приемането на подобни мерки в бъдеще може да има негативни ефекти върху Дружеството, изразяващи се в 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 средна.

1.2.11.3. Риск, свързан с управленската политика на компанията

Бъдещото развитие на Емитента 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.

1.2.11.4. 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 Емитентът 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.

1.2.11.5. 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 Емитента, значимостта на този риск би могла да бъде определена като средна.

Точка 1.3. Правен и регулаторен риск

Точка 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 Емитента, 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 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 публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), а основни аспекти от дейността на дружествата със специална инвестиционна цел като „Софарма билдингс“ АДСИЦ – от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменян и допълван над 25 пъти за последните 10 години, 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 1.4. Риск във връзка с вътрешния контрол

Точка 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 1.5. Екологични, социални и управленски рискове

Точка 1.5.1. Риск от осъществяване на сделки между „Софарма билдингс“ АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ 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 1.6. Систематични рискове

Точка 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 билдингс“ 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 да 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 1.6.2. Политически риск

1.6.2.1. Индуцирани рискове в резултат на военния конфликт в Украйна

Съществува риск от продължаващо влошаване на икономическата ситуация в страната и навлизане в рецесия в резултат на глобалната икономическа криза, породена от войната в Украйна и предизвиканата от нея несигурност в доставките и повишаване на цените на енергийните носители. Значимостта на този риск е висока.

1.6.2.2. Политическа нестабилност в резултат на невъзможност да бъде създадено устойчиво парламентарно мнозинство и правителство

Съществува риск да продължи тенденцията за предсрочни парламентарни избори в резултат на невъзможност да бъде постигнат консенсус между достатъчен брой политически партии за формиране на устойчиво мнозинство в Парламента и съставяне на редовно правителство. Този риск би довел до ограничена способност за предприемане на действия по отношение на последствията от войната в Украйна (вж. Точка 1.6.2.1) поради ограничените правомощия на действащи служебни кабинети. Значимостта на този риск е висока.

Точка 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 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 пораждат риск от внос на инфлация. Към настоящия момент има индикации за висока инфлация и очакване тази тенденция да се запази поне в краткосрочен план. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 1.6.5. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.6. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Предвид характера на дейността и възможността Емитентът да финансира част от инвестициите си с привлечен заеман капитал, който, ако бъде с плаващ лихвен процент, ще зависи от пазарната среда. При покачване на лихвените равнища, Емитентът ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда, този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.7. Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата, е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката), в резултат на спада при търсенето на труд. Повишената безработица води до намаляване на търсенето, което, от своя страна, има негативен ефект върху деловите субекти и по този начин оказва натиск върху тяхната платежоспособност и това намира отражение върху деловите им отношения с Емитента. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др. Коефициентът на безработица регистрира постоянно подобряване през последните няколко години, като намалява до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция е прекъсната през 2020 г., когато по данни на НСИ коефициентът се покачва до 5.1%, а през 2021 г. отново леко се покачва и достига 5.3%. От началото на 2022 г. коефициентът на безработица намалява, като към края на третото тримесечие на 2022 г. по данни на НСИ е 3.7%. При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19 (и подварианта Омикрон), безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.8. Риск от забавен икономически растеж

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Официалните статистически данни показват реален растеж на brutния вътрешен продукт („БВП“) и на БВП на глава от населението.

След въвеждането на системата на Валутен борд през 1997 г. България постига макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. От друга страна, неблагоприятното обръщане на световния и в частност на европейския икономически цикъл е предпоставка за потенциално задържане на ръста на икономиката.

Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Очакванията на повечето анализатори са за забавяне на ръста и дори свиване на икономиките на развитите западноевропейски страни, като очакванията са този процес да достигне, макар и със забавяне и в смекчен вариант, и България. Забавянето на икономическия ръст и свързаните с това ограничения на разходите от страна на частните компании и недостатъчното им компенсиране с антициклични мерки от страна на националните и наднационални правителствени органи може да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.9. Кредитен риск за държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтингът бе повишен от BBB- на BBB, а на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна. На 25.11.2022 г. агенцията Standard & Poor's потвърди настоящия кредитен рейтинг и перспектива.

На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 с положителна перспектива на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа.

Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтингът бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна). На 18.11.2022 г. агенцията Fitch потвърди настоящия кредитен рейтинг и перспектива. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

Точка 1.6.10. Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, епидемии, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова инвестиционните си имоти по оптимален като цена-покритие начин. Епидемията от COVID-19 и войната в Украйна е възможно да повлияят върху интереса към предлагането и/или да забави изпълнението на корпоративната стратегия на Емитента. В тази връзка следва да се отбележи, че Емитентът няма твърдо поети ангажменти за осъществяване на инвестициите. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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 билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ 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 регулаторни 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 билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. 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. Такива продажби могат също да изправят „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена 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 и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), минимум 90% от коригираната съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Не съществуват гаранции, че Дружеството ще постига достатъчен положителен резултат в бъдеще, за да разпределя дивидент. Значимостта на този риск също би могла да бъде определена като висока.

Точка 2.1.8. Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.9. Риск от волантилност на цената на акциите

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността и др.), така и външни фактори извън контрола на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността, породена от резките движения в цените на акциите, може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях. Значимостта на този риск може да бъде определена като висока.

Точка 2.1.10. Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества на регулиран пазар в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на

данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството. Значимостта на този риск може да бъде определена като средна.

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 инвестира в нов инвестиционен имот. В този случай, Емитентът ще продължи дейността си съгласно наличните финансови ресурси и съответно ще адаптира стратегията си. 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 реализиране на стратегията на Емитента може да има краткосрочен негативен ефект върху него, тъй като би ограничила очакваните бъдещи постъпления от дейността. 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 1 към 5, не съществува риск настоящи акционери, притежаващи по-малък брой акции (съответно права) от изискуемото за записване на една акция при настоящото увеличение на капитала, да не могат да упражнят правата си и участват в увеличението на капитала на Емитента. Същевременно, не съществуват гаранции, че при бъдещо увеличение на капитала това отношение няма да бъде дробно (нецяло число), респективно при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, акционери, притежаващи само една акция, 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.

ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

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 билдингс“ АДСИЦ – Ирина Викторова Минчева - Председател на Съвета на директорите, Стойчо Стоянов Пангев - Заместник-председател на Съвета на директорите и Емил Георгиев Костов - Изпълнителен член 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 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и междинните финансови отчети към 30 септември 2021 г. и 30 септември 2022 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 2019 г., 2020 г. и 2021 г. – „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева – отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Емил Георгиев Костов – изпълнителен директор на „Софарма билдингс“ АДСИЦ
- Петя Николова Лазарова – съставител на финансовите отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и междинните финансови отчети към 30 септември 2021 г. и 30 септември 2022 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 докладът на оценителя на недвижимите имоти – собственост на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, който доклад е приложение към, и представлява неразделна част от, Проспекта.

Регистрираният одитор на Дружеството за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. е „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на

управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева.

Пазарната оценка на недвижимите имоти на „Софарма билдингс“ АДСИЦ към 31 декември 2021 г. е изготвена от „Консултпрайс“ ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Позитано“ № 12, като е заверена от Румен Димитров Михайлов, притежаващ удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100423 и удостоверение за пълна правоспособност по части СК и ОИС на инвестиционните проекти - Рег. № 09939 на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране, служебен адрес – гр. София, ул. „Позитано“ № 12. Инж. Румен Димитров Михайлов е завършил Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ) - гр. София, Строителен факултет (1986 г.), със специалност Строителни конструкции - Промислено и гражданско строителство, и е специализирал във Факултет за следдипломна квалификация на УАСГ, 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. Инж. Михайлов има участие в над 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 20 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 500 частни оценки на недвижимо имущество.

Одиторът на Дружеството, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2019 г., 2020 г. и 2021 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 билдингс“ АДСИЦ е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Оценката 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 билдингс“ АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в Част Втора, т. 2.1 от Проспекта и оценителя на недвижимите имоти – собственост на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, както и информацията от Националния Статистически Институт, Българската Народна Банка и Агенцията по вписванията, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Точка 1.5 Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № от 2023 г.

Комисията за финансов надзор одобрява проспекта 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, предмет на проспекта.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Регистриран одитор на дружеството за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. – „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, регистрационен № 0844 в Института на дипломираните експерт-счетоводители, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, а за 2019 година – Красимира Радева, регистрационен № 0678 в Института на дипломираните експерт-счетоводители, адрес за кореспонденция гр. София, ул. „Оборище“ № 38.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ 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 2019 г., 2020 г. и 2021 г., няма одитори, които са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

Основните рискове, свързани с Емитента, са изложени в Част Първа на Проспекта.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Фирмата и търговското наименование на Емитента са идентични – „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

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

Място на регистрация на Емитента е България, област: София (столица), община: Столична, населено място: гр. София, п.к. 1756, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, Телефон: 02/ 8134 229, Интернет страница: www.sopharma-buildings.com. Дружеството е регистрирано в ТРРЮЛНЦ под ЕИК 175346309, по фирмено дело № 12390/2007 г. по описа на Софийски градски съд, Фирмено отделение. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 8945008OVC497G1T2P47.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

„Софарма билдингс“ АДСИЦ е учредено на 06.07.2007 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

Седалището на Емитента е България, област: София (столица), община: Столична, населено място: гр. София, п.к. 1756, район Изгрев, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20, Телефон: 02/ 8134 229, Интернет страница: www.sopharma-buildings.com.

Правната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено и функционира съгласно законодателството на Република България.

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в 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 билдингс“ АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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.

С Решение № 1637-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 21.12.2007 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ има лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г. за упражняване на дейността си.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) Дружеството не може да извършва търговски сделки, различни от описаните в чл. 5, ал. 1 ЗДСИЦДС 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 (2019 – 2021 г.), както и към датата на настоящия Проспект, компанията генерира приходите си основно от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството притежава следните имоти:

Таблица 5. Притежавани от Емитента инвестиционни имоти

Описание на имота	Балансова стойност към датата на Проспекта
гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.33 - склад на едро	71 777,90 лв.
гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.32 - офиси и склад	117 994,30 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	79 874,20 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.663 - склад	136 294,50 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	126 252,60 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.665 - офис	151 368,55 лв.
Общо	683 562,05 лв.

Източник: данни на Емитента

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 билдингс“ АДСИЦ не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не разработва такива.

Точка 5.2. Основни пазари

Инвестиционната политика на „Софарма билдингс“ АД СИЦ е насочена към инвестирането в 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 на Устава. Уставът на Емитента предвижда придобиване на имоти, находящи се единствено на територията на Република България. 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 законовата регулация и факта, че към момента разрешените съгласно Устава и направените инвестиции са ограничени само до територията на страната. Подробна информация за приходите на „Софарма билдингс“ АД СИЦ е представена в Част втора, т. 7.2.2 от Проспекта.

Основен клиент на „Софарма билдингс“ АД СИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми за 2022 г. и 2021 г. надхвърля 50%, е „Технопланет“ ООД с дял 60%.

Таблица 6. Основни клиенти на „Софарма билдингс“ АД СИЦ

Наематели	Дял 2021	Дял 30.09.2022
АДИ КОМ 2015 ООД	16%	16%
ПСИТ-РАЗГРАД ЕООД	24%	24%
ТЕХНОПЛАНЕТ ООД	60%	60%
Всичко	100%	100%

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

Не е извършвано преобразуване/консолидация на „Софарма билдингс“ АД СИЦ.

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.

Няма извършвани промени в капитала на Дружеството след първоначалната капитализация по реда на ЗДСИЦ (отм., понастоящем ЗДСИЦДС).

Точка 5.4. Стратегия и цели

Съгласно чл. 5 от Устава, Дружеството инвестира в недвижими имоти, като, съгласно чл. 6, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и 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. Съгласно чл. 5, ал. 4 от ЗДСИЦДС и чл. 7 от Устава, Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно чл. 8 от Устава, инвестиционните цели на Дружеството са, както следва:

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

С Решение № 1637-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 21.12.2007 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ има лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г. за упражняване на дейността си.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка 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, 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.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. За тази цел те възлагат посочените дейности на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

В тази връзка „Софарма билдингс“ АДСИЦ е сключило с „Телекомплект“ АД Договор за извършване на дейност като обслужващо дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съгласно § 8 ПЗР ЗДСИЦДС).

Съгласно подписания договор, третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти. Освен че следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор, третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ дължимите наеми и контролира изпълнението на задълженията на наемателите за заплащане на консумативите във връзка с ползването на наетите имоти, както и следи за изпълнението на всякакви други задължения на наемателите.

Съгласно Договора за извършване на дейност като трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, „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, третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС уведомява „Софарма билдингс“ АДСИЦ за такова събитие и предлага предприемането на конкретни мерки и действия в най-добър интерес на Дружеството.

„Софарма билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ е, че спрямо повечето конкуренти дружеството няма задължнялост (към 30.09.2022 г. пасивите на Дружеството съставляват общо 11 хил. лева в сравнение с капитал от 1,185 хил. лева и активи за 1,196 хил. лева, като Дружеството не ползва банкови заеми).

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента

Инвестициите, извършени от „Софарма билдингс“ АДСИЦ, са:

Таблица 7. Инвестиционни имоти, придобити от „Софарма билдингс“ АДСИЦ

Местоположение	Адрес	Квадратура	Цена на придобиване (лв)	дата на придобиване
ГР. РАЗГРАД	Ж.К. ОСВОБОЖДЕНИЕ, БЛ. 5, ЕТ.0	134.87	64,539.58	27.12.2019г.
ГР. РАЗГРАД	Ж.К. ОСВОБОЖДЕНИЕ, БЛ. 5, ЕТ.0	191.23	74,181.04	27.12.2019г.
ГР. БУРГАС	Ж.К. СЛАВЕЙКОВ, БЛ. 55, ЕТ.0	55.8	59,619.03	05.02.2020г.
ГР. БУРГАС	Ж.К. СЛАВЕЙКОВ, БЛ. 55, ЕТ.0	113.24	113,560.51	05.02.2020г.
ГР. БУРГАС	Ж.К. СЛАВЕЙКОВ, БЛ. 55, ЕТ.0	88.2	94,146.92	05.02.2020г.
ГР. БУРГАС	Ж.К. СЛАВЕЙКОВ, БЛ. 55, ЕТ.0	108.71	111,572.60	05.02.2020г.
ОБЩО		692.05	517,619.68	

Териториалната структура на имотите е:

Таблица 8. Териториална структура на инвестиционните имоти

Град	Стойност на обектите, лева	Дял
ГР. БУРГАС	493,789.85	72%
ГР. РАЗГРАД	189,772.20	28%
Общо	683,562.05	100%

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента

Няма такива. Дружеството възнамерява да използва привлечения капиталов ресурс за придобиване на нов инвестиционен обект.

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

Дружеството не участва в капитала на други предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

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

РАЗДЕЛ 6.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента

„Софарма билдингс“ 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

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

Таблица 9. Приходи за периода 2019 г. – 2021 г.

	2021г.	Δ 2021/2020	2020г.	Δ 2020/2019	2019г.	Δ 2019/2018
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	30	7.14%	28	n/a	0	n/a

Всички приходи на Дружеството са генерирани на територията на Република България.

Емитентът, поради спецификата на дейността си, реализира единствено приходи от наеми на инвестиционните имоти. Приходите бележат ръст от 7,14% през 2021 г., достигайки 30 хил. лв. след придобиването на тези имоти през 2019 г. и 2020 г.

Таблица 10. Приходи към 30.09.2021 г. и 30.09.2022 г.

	30.9.2022г.	Δ Q3 22/Q3 21	30.9.2021г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	23	4.55%	22

За първото деветмесечие на текущата година приходите от наем нарастват с 4.55% спрямо същия период на предходната година.

Сключените договори за отдаване на имотите на оперативен лизинг са със срок от 1 до 7 години.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови постъпления по оперативни лизингови договори са:

Таблица 11. Матуритетна структура на лизинговите договори

	31.12.2021	31.12.2020
	BGN '000	BGN '000
до 1 година	27	30
над 1 година и до 3 години	33	52
над 3 години	22	29
Общо	82	111

Таблица 12. Корекция на стойността на инвестиционните имоти до справедлива стойност, включена в отчета за приходите и разходите

	2021г.	Δ 2021/2020	2020г.	Δ 2020/2019	2019г.
Печалба/Загуба от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност	49	-59.50%	121	n/a	(5)

След придобиването на инвестиционните имоти, тяхната справедлива стойност се покачва общо със 170 хил. лв. за периода 2020 – 2021 г.

Таблица 13: Коригирана печалба съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС към 31.12.2021 г.

	31.12.2021 BGN
1. Счетоводна печалба	4 571,23
2. Приходи от последващи оценки на недвижими имоти (чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС)	49 275,40

3. Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС)	-
4. Разлика между продажна и историческа цена на продадените недвижими имоти (чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС)	-
5. Финансов резултат, преизчислен по реда на чл.29 от ЗДСИЦДС ($m.1 - m.2 - m.3 + m.4$)	- 44 704,17
6. Размер на задължителния дивидент за разпределение ($t.5 \times 0.9$)	-
7. Печалба след задължителен дивидент ($m.1 - m.6$)	4 571,23

Доколкото преизчисленият финансов резултат е отрицателен (загуба в размер на 44.7 хил. лева), Дружеството не е разредило дивидент за 2021 г.

Дружеството приключва 2020 г. с финансов резултат – печалба в размер на 76 хил. лв. След преобразуване по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е загуба в размер на 45 хил. лв., поради което Дружеството не разреди дивидент и за 2020 г.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на Емитента

Дружеството декларира, както следва:

Вероятното бъдещо развитие на Емитента е свързано с привличането на капиталов ресурс от увеличението на капитала, във връзка с което се изготвя настоящият проспект, с цел придобиване на инвестиционен имот в град София. Доколкото не съществува сигурност относно набирането на необходимия капитал, Дружеството не е изготвило прогноза за бъдещото си развитие.

Дружеството не извършва и не планира да извършва научноизследователска и развойна дейност.

Дружеството няма други релевантни дейности по членове 19 и 29 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета.

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

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия. В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация Русия и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите

пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „Софарма билдингс“ АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под обхвата на санкциите. Влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при клиенти на Дружеството, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с клиенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба на наематели.

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

Таблица 14. Приходи от дейността – динамика на годишна база

	2021г.	Δ 2021/2020	2020г.	Δ 2020/2019	2019г.	Δ 2019/2018
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	30	7.14%	28	n/a	0	n/a

Няма промяна в структурата на приходите на Емитента. Те се формират от отдаване под наем на притежаваните инвестиционни имоти. След придобиване на имотите, приходите са 28 хил. лв. за 2020 г. и 30 хил. лв. за 2021 г., което представлява ръст от 7,14%.

Таблица 15. Приходи от дейността – динамика на база междинни периоди

	30.9.2022г.	Δ Q3 22/Q3 21	30.9.2021г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	23	4.55%	22

Приходите за първите девет месеца на текущата година се покачват с 4,55% спрямо същия период за миналата година, достигайки 23 хил. лв. и се формират единствено от приходи от наеми.

Таблица 16. Динамика на разходите за периода 2019 г. – 2021 г.

Динамика на разходите	2021г.	Δ 2021/2020	2020г.	Δ 2020/2019	2019г.	Δ 2019/2018
Разходи за външни услуги	26	8.33%	24	-4.00%	25	0.00%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	13	8.33%	12	-	12	-7.69%
Одиторски и консултантски услуги	4	-	4	-	4	-
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	66.67%	3	-	3	-
Местни данъци и такси	1	-	1	n/a	-	n/a
Членски внос	-	n/a	-	n/a	-	-100.00%
Банкови такси и комисионни	-	-100.00%	1	n/a	-	n/a
Други външни услуги	3	-	3	-50.00%	6	100.00%
Разходи за персонала	48	-2.04%	49	-2.00%	50	8.70%
Възнаграждения по трудов договор	5	-	5	-	5	-
Възнаграждения на СД	24	-	24	-	24	-
Възнаграждения на Одитния комитет	14	-	14	-	14	-
Социални осигуровки	5	-16.67%	6	-14.29%	7	133.33%
Общо разходи	74	1.37%	73	-2.67%	75	5.63%

Разходите на Емитента се класифицират в два вида – Разходи за външни услуги и Разходи за персонал. Общите разходи варират в интервала 73 хил. лв. – 75 хил. лв., като за 2021 г. се повишават с 1,37% спрямо 2020 г. поради повишението на Разходите за външни услуги.

Разходите за външни услуги варират в интервала 24 хил. лв. – 26 хил. лв., като бележат ръст от 8,33% за 2021 г. спрямо 2020 г., дължащи се на повишението на Таксите за Централен Депозитар, БФБ и КФН.

Разходите за персонал намаляват с 2,04% за 2021 г. и с 2,00% за 2020 г. спрямо предходните периоди, дължащо се на намаляването на разходите за социални осигуровки.

Таблица 17. Динамика на разходите за периода 30.09.2021 г. – 30.09.2022 г.

Динамика на разходите	30.9.2022г.	Δ Q3 22/Q3 21	30.9.2021г.
Разходи за външни услуги	18	-	18
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	9	-	9
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	-	5
Местни данъци и такси	1	-	1
Други външни услуги	3	-	3
Разходи за персонала	37	2.78%	36
Възнаграждения по трудов договор	4	-	4
Възнаграждения на СД	18	-	18
Възнаграждения на Одитния комитет	11	-	11
Социални осигуровки	4	33.33%	3
Общо разходи	55	1.85%	54

За деветмесечието на 2022 г. Общите разходи се повишават с 1,85% спрямо деветмесечието на 2021 г., което се дължи на нарастването на Разходите за персонал с 2,78%.

Таблица 18. Структура на разходите за дейността – на годишна база

Структура на разходите	2021г.	% 2021г.	2020г.	% 2020г.	2019г.	% 2019г.
Разходи за външни услуги	26	35.14%	24	32.88%	25	33.33%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	13	17.57%	12	16.44%	12	16.00%
Одиторски и консултантски услуги	4	5.41%	4	5.48%	4	5.33%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	6.76%	3	4.11%	3	4.00%
Местни данъци и такси	1	1.35%	1	1.37%	-	-
Членски внос	-	-	-	-	-	-
Банкови такси и комисионни	-	-	1	1.37%	-	-
Други външни услуги	3	4.05%	3	4.11%	6	8.00%
Разходи за персонала	48	64.86%	49	67.12%	50	66.67%
Възнаграждения по трудов договор	5	6.76%	5	6.85%	5	6.67%
Възнаграждения на СД	24	32.43%	24	32.88%	24	32.00%
Възнаграждения на Одитния комитет	14	18.92%	14	19.18%	14	18.67%
Социални осигуровки	5	6.76%	6	8.22%	7	9.33%
Общо разходи	74	100.00%	73	100.00%	75	100.00%

Общите разходи на Емитента се формират от две групи – Разходи за външни услуги и Разходи за персонал в приблизително постоянно съотношение. Структурата на разходите в групите няма съществена промяна за периода 2019 г. – 2021 г. С най-голям дял са разходите за Възнаграждения на Съвет на директорите (в диапазона 32,00% - 32,88%), Разходите за Възнаграждения на Одитния комитет (в диапазона 18,67% - 19,18%) и Разходите за Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) ЗДСИЦДС (в диапазона 16,00% - 17,57%).

Таблица 19. Структура на разходите за дейността – на база междинни периоди

Структура на разходите	30.9.2022г. %	30.09.2022г.	30.9.2021г. %	30.09.2021г.
Разходи за външни услуги	18	32.73%	18	33.33%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР) от ЗДСИЦДС	9	16.36%	9	16.67%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	9.09%	5	9.26%
Местни данъци и такси	1	1.82%	1	1.85%
Други външни услуги	3	5.45%	3	5.56%
Разходи за персонала	37	67.27%	36	66.67%
Възнаграждения по трудов договор	4	7.27%	4	7.41%
Възнаграждения на СД	18	32.73%	18	33.33%
Възнаграждения на Одитния комитет	11	20.00%	11	20.37%
Социални осигуровки	4	7.27%	3	5.56%
Общо разходи	55	100.00%	54	100.00%

Няма съществена промяна в структурата на Общите разходи за деветмесечието на 2022 г.

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.

[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]

Таблица 20. Информация за капиталовите ресурси

	2019г.	2020г.	2021г.	30.11.2022г.
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	134	634	683	683
	134	634	683	683
Текущи активи				
Търговски вземания	-	1	1	2
Данъци за възстановяване	2	-	1	-
Други текущи вземания и предплатени разходи	1	2	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	1 010	590	546	505
	1 013	593	549	508
ОБЩО АКТИВИ	1 147	1 227	1 232	1 191
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	650	650	650	650
Резерви	566	486	562	567
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	-80	76	5	-37
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1 136	1 212	1 217	1 180
ПАСИВИ				
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	4	-	-	-
Търговски задължения	2	8	8	1
Задължения за данъци	-	-	-	1
Други текущи задължения	5	7	7	9
	11	15	15	11
ОБЩО ПАСИВИ	11	15	15	11
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	1 147	1 227	1 232	1 191

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало основно собствени средства под формата на акционерен капитал.

Регистрираният капитал към 30.11.2022 г. в размер на 649,990 лв. е разпределен в 649,990 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Няма извършвани промени в капитала на Дружеството след първоначалното набиране на капитал по реда на ЗДСИЦ (отм., понастоящем ЗДСИЦДС).

Към датата на проспекта, Дружеството не ползва банкови заеми, съответно няма учредени тежести върху активите на Дружеството.

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 № 21. Коефициенти на паричните потоци на „Софарма билдингс“ АДСИЦ

Показатели	2019г.	2020г.	2021г.	30.9.2021г.	30.9.2022г.
	хил. лв	хил. лв	хил. лв	хил. лв	хил. лв
1 Нетна печалба	(80)	76	5	(32)	(32)
2 Приходи от наеми на инвестиционни имоти*	-	28	30	22	23
3 Нетна стойност на активите	1 136	1 212	1 217	1 180	1 185
Парични потоци					
4 ПП от оперативна дейност	(76)	(41)	(44)	(35)	(36)
5 ПП от инвестиционна дейност	(139)	(379)	-	-	-
6 ПП от финансова дейност	-	-	-	-	-
7 Изменения на паричните средства	(215)	(420)	(44)	(35)	(36)
Коефициенти на ПП					
8 Доходност на ПП (4/1)	0.950	-0.539	-8.800	1.094	1.125
9 ПП/Приходи от продажби (4/2)	n/a	-1.464	-1.467	-1.591	-1.565
10 ПП/Нетни активи (4/3)	-0.067	-0.034	-0.036	-0.030	-0.030

* в Приходите от наем на инвестиционни имоти не са включени корекциите на оценката на инвестиционните имоти по справедлива стойност, включена в отчета за всеобхватния доход

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и неодитирани междинни отчети към 30.09.2021 г. и 30.09.2022 г.

Емитентът генерира приходи от 2020 г., след придобиване на инвестиционните имоти през 2019 г. и 2020 г. За 2019 г. и за първите девет месеца на 2021 г. и 2022 г. е реализирана загуба, отразена в таблицата по-горе. В периода 01.01.2019 г. – 30.09.2022 г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни, поради превишението на оперативните разходи над оперативните приходи. Въпреки това Емитентът остава стабилен, поради високия дял на паричните средства в структурата на активите му.

Таблица № 22. Коефициенти на „Софарма билдингс“ АДСИЦ

Показатели	2019г.	2020г.	2021г.	30.9.2021г.	30.9.2022г.
1 Финансов резултат	(80)	76	5	(32)	(32)
2 Собствен капитал	1 136	1 212	1 217	1 180	1 185
3 Общо пасиви	11	15	15	12	11
4 Общо активи	1 147	1 227	1 232	1 192	1 196
5 Приходи от наеми на инвестиционни имоти*	-	28	30	22	23
6 Разходи*	75	73	74	54	55
7 Краткотрайни активи	1 013	593	549	558	513
8 Краткосрочни задължения	11	15	15	12	11
9 Краткосрочни вземания	2	1	2	3	2
10 Краткосрочни инвестиции	-	-	-	-	-
11 Парични средства	1 010	590	546	555	510
12 Разходи за лихви	-	-	-	-	-
13 Печалба от оперативна дейност*	(75)	(45)	(44)	(32)	(32)
Показатели за рентабилност					
14 Коефициент на рентабилност на приходите от продажба (1/5)	n/a	2.714	0.167	-1.455	-1.391
15 Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	-0.070	0.063	0.004	-0.027	-0.027
16 Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	-7.273	5.067	0.333	-2.667	-2.909
17 Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	-0.070	0.062	0.004	-0.027	-0.027
Показатели за ефективност					
18 Коефициент за ефективност на разходите (5/6)	0.000	0.384	0.405	0.407	0.418
19 Коефициент за ефективност на приходите (6/5)	n/a	2.607	2.467	2.455	2.391
Показатели за ликвидност					
20 Коефициент за обща ликвидност (7/8)	92.091	39.533	36.600	46.500	46.636
21 Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	92.000	39.400	36.533	46.500	46.545
22 Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	91.818	39.333	36.400	46.250	46.364
23 Коефициент за парична ликвидност (11/8)	91.818	39.333	36.400	46.250	46.364
Финансова автономност					
24 Коефициент за финансова автономност (2/3)	103.273	80.800	81.133	98.333	107.727
25 Коефициент за задлъжнялост (3/2)	0.010	0.012	0.012	0.010	0.009
26 Покриваемост на лихвите (13/12)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

* В Приходите от наеми на инвестиционни имоти (5), Разходите (6) и Печалбата от оперативната дейност (13) са изключени корекциите на инвестиционните имоти до справедливата им стойност.

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и неодитирани междинни отчети към 30.09.2021 г. и към 30.09.2022 г.

Коефициентите за ефективност на разходите растат за разглеждания период, но остават под 1, тъй като оперативните разходи надвишават оперативните приходи.

Коефициентите за ликвидност са високи, което се дължи на високите стойности на нетния оборотен капитал на Емитента и е признак за високо ниво на краткосрочното финансово здраве на Компанията.

Емитентът отчита висок коефициент на финансова автономност и нисък коефициент на задлъжнялост, тъй като оперира със собствени средства. През разглежданите периоди не е привличан дългов капитал, поради което Дружеството няма лихвени разходи.

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 и от постъпления от оперативна дейност. 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.

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 ЗДСИЦДС. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и емитирани емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Извън законовите ограничения пред използването на капиталови ресурси, няма предвидени с Устава допълнителни такива, с изключение на това, че Уставът не предвижда възможност за инвестиране в недвижими имоти извън България на територията на ЕС, независимо, че това е допустимо по ЗДСИЦДС.

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

Дружеството няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

РАЗДЕЛ 9. Нормативна среда

Точка 9.1. Нормативна среда

Република България е пазарна икономика, с развит частен сектор и либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и нисък корпоративен данък – 10%. България е член на Световната търговска организация от 1 декември 1996 г., а от 1 януари 2007 г. – и на Европейския съюз (ЕС). Българската икономика се характеризира с макроикономическа стабилност – фиксиран към еврото валутен курс на лева, близка до средната в ЕС инфлация в страната (която се движи в синхрон с тази в ЕС), нисък държавен дълг, бюджетна и фискална устойчивост. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура, компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% „плосък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски

компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Дейността на Емитента, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на Емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

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 билдингс“ АДСИЦ 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 инвестиране в 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).

Дейността на дружеството като акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти се регулира от специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). В съответствие с чл. 5, ал. 1 във вр. с ал. 3 и ал. 7 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да извършва единствено следните дейности:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. покупка 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, като най-малко 70% от активите на дружеството към края на всяко тримесечие, следва да бъде в резултат на тази дейност.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности, извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

В съответствие с чл. 19 от ЗДСИЦДС, Дружеството съхранява паричните си средства в банка-депозитар. За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране. Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията през банката-кредитор в случаите по чл. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, , които могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания

чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит. Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

В съответствие с чл. 22 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството.

В съответствие с чл. 27 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, а възлага дейностите на едно или повече търговски дружества. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица. За възлагане на тези дейности дружеството със специална инвестиционна цел сключва, след предварително одобрение за това от Комисията за финансов надзор, писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

Промяна в Устава или в лицата – членове на съвета на директорите, представители на юридически лица - членове на съвета на директорите или прокуристите на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение от Комисията за финансов надзор.

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 АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗДСИЦДС, 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 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 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. По силата на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК тези задължения се отнасят и за лица, които притежават заедно повече от една трета от акциите с право на глас и са сключили споразумение за обща политика по управление на съответното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас. 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. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица (определени съгласно дефиницията в чл. 148з от ЗППЦК) в случаите по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗППЦК контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в общото събрание до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от страна на контролиращото лице или контролиращата група лица, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК 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 по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК 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, осъществило в рамките на една година преди преминаването на праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК търгово предлагане по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК или търгово предлагане по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, при което предложението е отправено до всички акционери, цената е определена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и в резултат на търговото предлагане лицето е придобило повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, както и за лице, преминало праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК в резултат на такова търгово предлагане. Задължение за отправяне на търгово предложение не възниква за лице, преминало прага по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК в резултат на осъществяване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, отговарящо на изискванията. Задължение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминат праг от две трети от гласовете в общото събрание на публичното дружество не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на капитала с издаване на права, ако преди увеличаването на капитала е притежавало повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК 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 по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК 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 от 8.02.2006 г. за условията и реда за оценка на клиентски активи, 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 билдингс“ АДСИЦ като публично дружество.

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

От края на последната финансова година до датата на Проспекта няма значителни промени нито в пазарите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, нито в тенденциите в наемните цени и разходите на Дружеството. Няма прекратени или сключени нови договори за наем. Няма промяна в състава на инвестиционните имоти на Дружеството.

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения от мерките за ограничаване на разпространението на Covid-19 и икономическите ефекти от войната в Украйна. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания от клиенти.

Дружеството не е част от икономическа група.

Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти 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.

Сделките с имоти продължават да растат и в четирите най-големи града в България, но през второто тримесечие на 2022 г. този ръст е с по-умерен темп в сравнение с първите три месеца на годината. От 113 града, включени в статистиката на Агенцията по вписванията, 56 отбелязват ръст в изповяданите сделки за периода, докато през миналата година увеличението беше почти повсеместно. В повечето градове обаче пазарът остава приблизително на нивата от второто тримесечие на миналата година, без резки ръстове или спадове. Изключение е Несебър, където сделките през второто тримесечие надхвърлят 2900 и нарастват с цели 87,5% на годишна база. Това се прибавя към покачването с над 50% през първото тримесечие на 2022 г. Курортният град, в който се изповядват и за имоти на територията на в.к.к. Слънчев бряг, записваше силни ръстове и през миналата година, а сега дори измества Бургас от четвъртото място по брой вписани сделки в страната.

В София сделките с имоти, в които влизат не само жилища, а и други имоти – магазини, офиси, складове, терени, остават през второто тримесечие почти на същото ниво като година по-рано с едва 27 повече (9763 спрямо 9736). От началото на годината в столицата има изповядани малко над 17 хил. сделки, което е ръст с 3,7% спрямо същия период на миналата година. За сравнение, през първото тримесечие на тази година сделките с имоти в София нараснаха с 8,7%, когато достигнаха ново най-високо равнище за този период от годината от кризата през 2008 г. насам. В края на миналата година те преминаха прага от 10 хил. за едно тримесечие за първи път от 2008 г. насам, а между април и юни са останали близо до това ниво.

Увеличение на вписаните сделки с имоти през второто тримесечие има и в други близки до гр. София градове, като той е най-осезаем в Ихтиман (19,6%), а в Перник повишението е с 8 на сто. Покачване на сделките е отчетено и в Елин Пелин (5,5%), докато в Костинброд те намаляват.

В Пловдив сделките с имоти се връщат към растеж през второто тримесечие на тази година след лекия спад в началото на 2022 г. В града са вписани 5079 сделки между април и юни, като те нарастват с 3,8% спрямо същия период на миналата година. За полугодieto вписаните сделки с имоти в Пловдив са 8613, като броят им също се увеличава спрямо 8536 през същия период на 2021 г. Другият голям град в региона – Пазарджик, където имотният пазар също е активен благодарение на развитието на индустрията, сега отчита спад на вписаните сделки с 3,8%.

Още няколко големи града у нас бележат спад от гледна точка на брой сделки с имоти през второто тримесечие. Стара Загора отбелязва понижение от 9%, в Русе отчетените сделки в статистиката на Агенцията по вписванията, са намалели с 3% на годишна база, а в Плевен понижението е с 5,8%. Още по-осезаем е спадът на сделките в Шумен и Казанлък – съответно с 13% и 10,7%, а във Велико Търново те намаляват с 5,2%.

На обратния полюс сделките с имоти в Кърджали са продължили да отчитат силен ръст и през второто тримесечие с 22%, а в Кюстендил те са нараснали с 13,2%. В Благоевград изповяданите сделки с имоти са се увеличили с 11,8% на годишна база, а в Ямбол покачването е с 8,2 на сто. Силен ръст на сделките отбелязва Севлиево (32,3%), където има добре развита местна икономика, висока заетост и чуждестранни инвестиции.

Кубрат е единственият град, в който броят на сделките през второто тримесечие е същият като година по-рано.

От началото на годината в Бургас са регистрирани близо 4000 сделки с имоти и броят им се увеличава с 13,5% спрямо същия период на миналата година. Второто тримесечие е било силно и за сделките с имоти в другия голям град на Черноморието – Варна, където са вписани с 10,6% повече сделки спрямо същия период на миналата година. И тук през второто тримесечие сделките растат по-умерено, в сравнение с покачването от 34,6% между януари и март. От началото на годината в морската столица са вписани почти 7800 сделки, като броят им е нараснал с 20,1% на годишна база.

Имотният пазар в други морски градове също остава много активен. В Балчик вписаните сделки с имоти са се увеличили с 30,5% на годишна основа, а в Царево повишението е с 34,2%. В Поморие са вписани със 17,3% повече сделки спрямо година по-рано. На обратния полюс е Каварна, където е отчетен спад на изповяданите сделки с 10,5%.

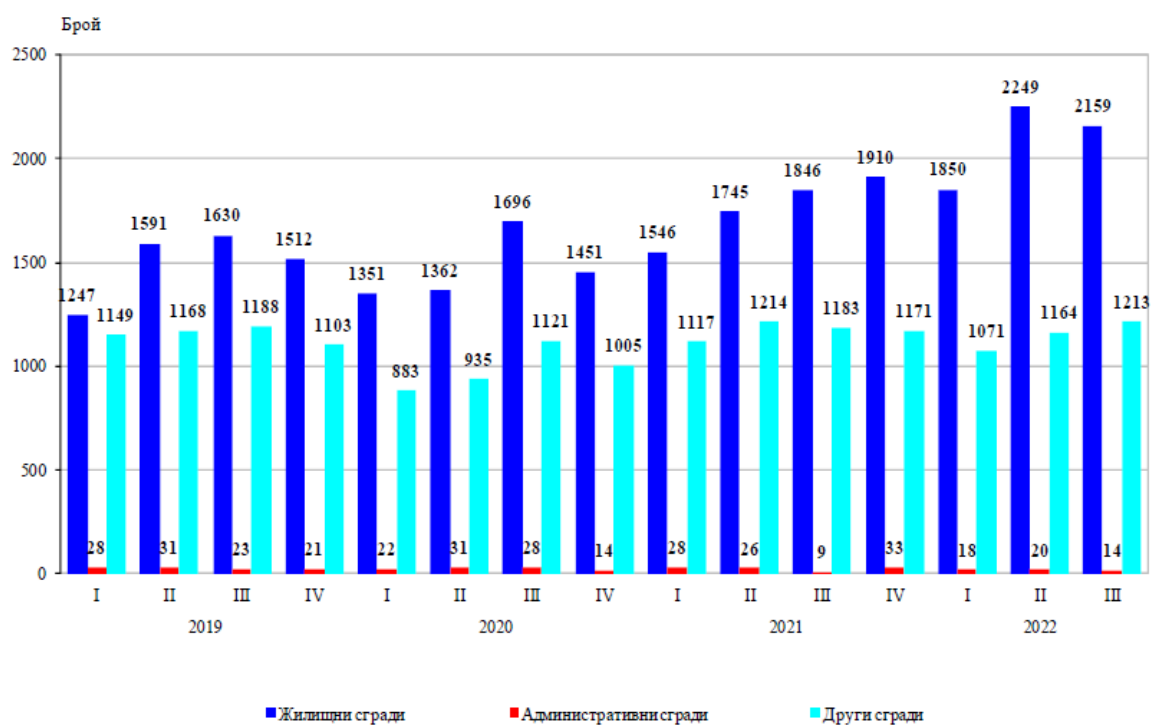
Имотните пазари в планинските курорти също продължават да растат дори след края на активния сезон. В Разлог, където се отразяват и сделките за имоти в Банско, сделките са нараснали с 8,2%, а в Самоков, където се изповядват сделките за имоти в Боровец, покачването

е със 7,2 на сто. В Смолян, в т.ч. Пампорово, сделките са нараснали с почти 34%. Силен ръст има и в Чепеларе - с 27 на сто.

От началото на годината вписаните сделки достигат близо 113 хил. и нарастват със 7 на сто на годишна база.

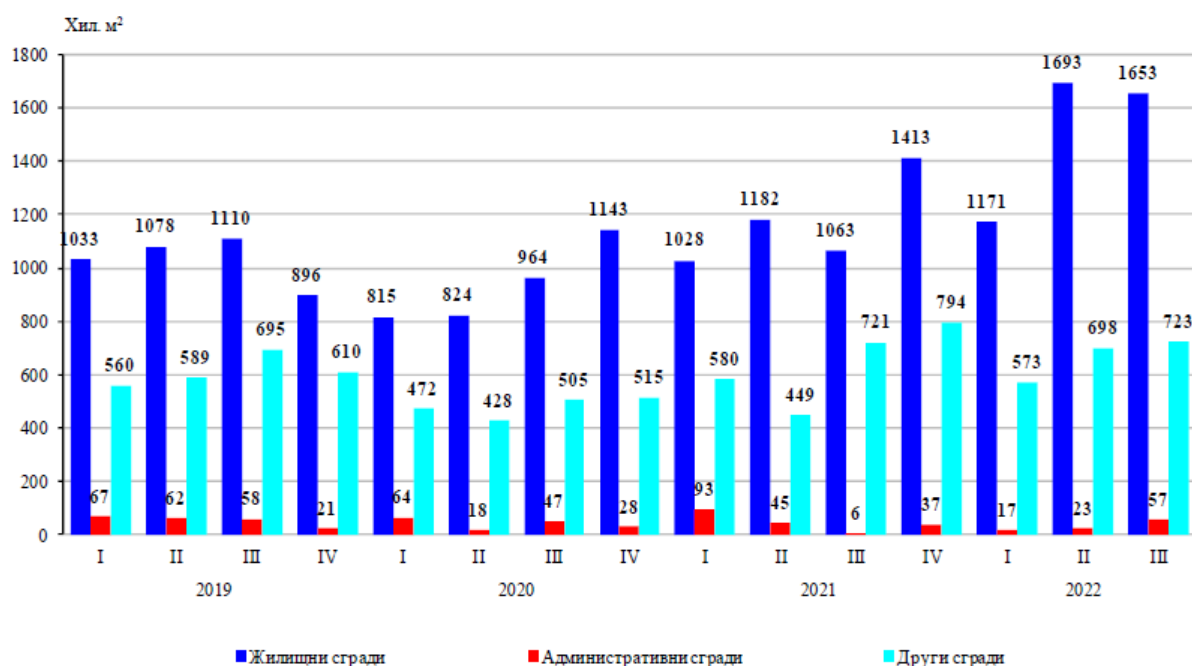
През третото тримесечие на 2022 г. местните администрации са издали разрешения за строеж на 2159 жилищни сгради с 14708 жилища в тях и 1653429 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 14 административни сгради/офиси с 56936 кв. м РЗП и на 1213 други сгради със 722909 кв. м. РЗП. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 4,0%, разгънатата им застроена площ – с 2,3%, но жилищата в тях се увеличават с 6,5%. Издадени са разрешения за строеж на 30,0% по-малко административни сгради със 142,7% по-голяма РЗП. Издадените разрешения за строеж на други сгради нарастват с 4,2%, както и разгънатата им застроена площ – с 3,6%.

Фиг. 1. Издадени разрешителни за строеж на нови сгради по видове и тримесечия



Източник: НСИ и данни на СИС

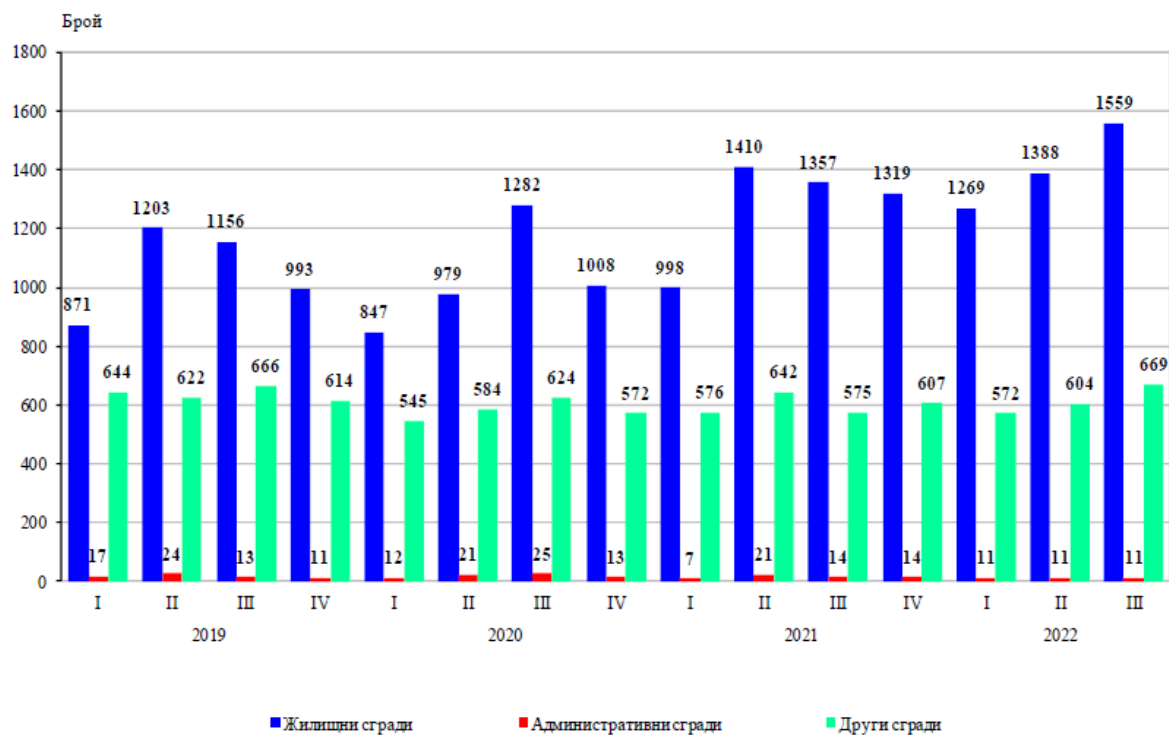
Фиг. 2. Издадени разрешителни за строеж - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник: НСИ и данни на СИС

През третото тримесечие на 2022 г. е започнал строежът на 1,559 жилищни сгради с 8,823 жилища в тях и с 1,081,423 кв. м разгъната застроена площ, на 11 административни сгради/офиси с 4,173 кв. м РЗП и на 669 други сгради с 442,870 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради се увеличават с 12.3%, жилищата в тях – с 22.5%, както и общата им застроена площ – с 16.9%. Броят на започнатите административни сгради е без промяна, но тяхната РЗП намалява с 58.7%. Започнал е строежът на 10.8% повече други видове сгради, но с 12.1% по-малка РЗП.

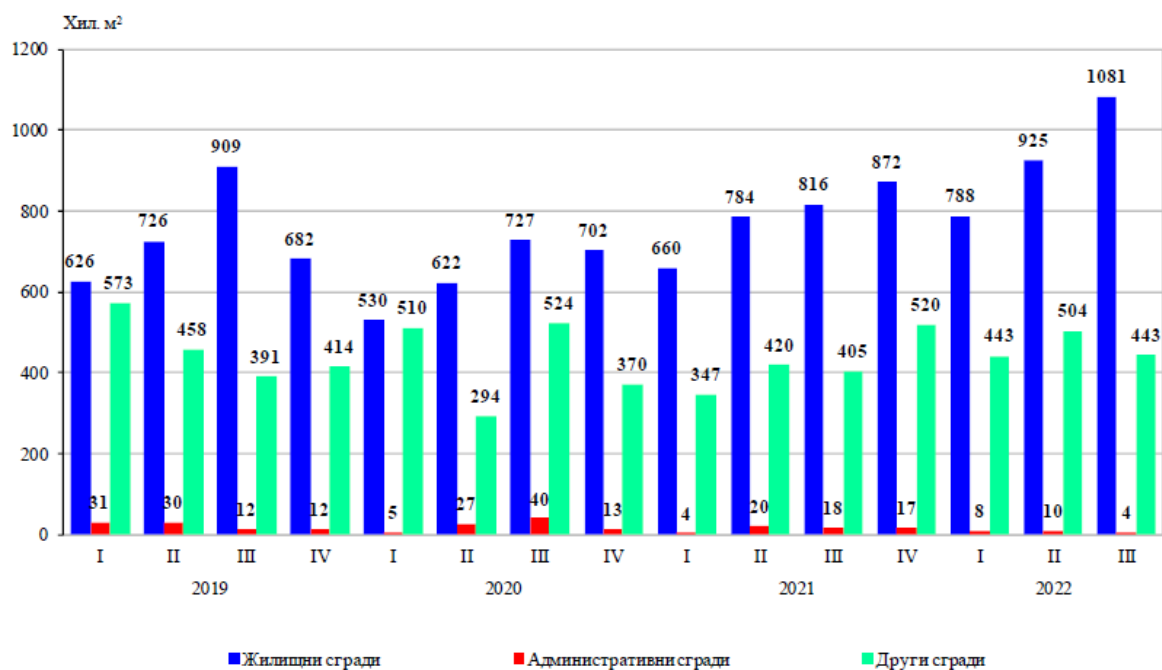
**Фиг. 3. Започнато строителство на нови сгради по
видове и тримесечия**



Източник: НСИ и данни на СИС

[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]

Фиг. 4. Започнато строителство на нови сгради - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник: НСИ и данни на СИС

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: Пловдив – 238 жилищни и 80 други сгради; Варна - 229 жилищни, 4 административни и 37 други сгради; София (столица) – 240 жилищни и 27 други сгради; София (област)– 166 жилищни и 22 други сгради; Бургас – 126 жилищни и 19 други сгради.

Систематизирана информация относно издадените разрешения за строеж през третото тримесечие на 2022 година по региони е представена по-долу.

[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]

Таблица 23. Издадени разрешения за строеж на нови сгради през трето тримесечие на 2022 г.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради през третото тримесечие на 2022 година

Области	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
Общо за страната	2159	14708	1653429	14	56936	1213	722909
Благоевград	113	291	48465	-	-	67	29895
Бургас	189	818	89105	-	-	38	39422
Варна	159	1595	136253	..	..	69	38007
Велико Търново	24	132	19472	..	..	41	14848
Видин	..	..	..	-	-	4	1045
Враца	24	40	6497	-	-	22	4251
Габрово	27	43	6092	-	-	7	3563
Добрич	41	47	7211	-	-	39	17008
Кърджали	35	132	22051	-	-	12	2988
Кюстендил	30	32	4866	-	-	22	7809
Ловеч	24	23	4041	-	-	16	1490
Монтана	..	..	..	-	-	5	704
Пазарджик	83	147	20304	-	-	62	26363
Перник	97	137	20712	-	-	59	10465
Плевен	33	65	9094	-	-	36	14437
Пловдив	345	4760	475521	3	1899	145	184250
Разград	9	9	1454	..	..	35	10213
Русе	29	48	7864	-	-	63	7482
Силистра	13	15	2182	-	-	26	13469
Сливен	28	113	13262	-	-	22	4559
Смолян	11	12	1987	-	-	29	5390
София	213	296	46689	-	-	84	59366
София (столица)	450	5407	643831	5	50408	50	132184
Стара Загора	84	229	29696	-	-	143	33101
Търговище	15	44	5436	-	-	7	1338
Хасково	33	93	12464	-	-	34	35608
Шумен	30	105	8399	..	..	61	15063
Ямбол	11	53	7428	..	..	15	8591
Смолян	6	9	1346	-	-	16	4876
София	166	217	34650	-	-	22	47170
София (столица)	240	3758	465473	..	..	27	60326
Стара Загора	69	215	29185	-	-	75	23833
Търговище	9	38	4836	-	-	3	525
Хасково	26	70	9810	-	-	20	32402
Шумен	15	64	7131	-	-	30	11122
Ямбол	9	9	862	..	..	13	6235

Източник: НСИ и данни на СИС

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

Ирина Викторова Минчева – Председател и независим член на Съвета на директорите

Образование: висше, образователно-квалификационна степен „магистър“ по специалност „Теология“ и втора специалност „Педагогика“, придобита в Богословски Факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски“, гр. София

Относим професионален опит:

- Представител на Белгийските Авиолинии в България, София (2005 – 2006 г.);
- Представител на Белгийските Авиолинии в Москва, Русия (2006 – 2007 г.);
- Оперативен мениджър на Бритиш Еървейз в Брюксел, Белгия (2007 – 2009 г.);
- Супервайзор оперативна дейност на Бритиш Еървейз в Бордо, Франция (2011 – 2012 г.);
- Член на управителния съвет на „Доверие капитал“ АД (от 2011 г. и понастоящем);
- „Софарма билдингс“ АДСИЦ – член на Съвета на директорите (от 2015 г. и понастоящем).

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

Извършвана дейност през последните пет години извън „СОФАРМА БИЛДИНГС“ АДСИЦ:

- член на Управителния съвет на „Доверие капитал“ АД.

През последните пет години Ирина Викторова Минчева 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: Ирина Викторова Минчева не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Емил Георгиев Костов – Изпълнителен директор

Образование: висше, образователно-квалификационна степен „магистър“, с професионална квалификация „магистър по икономика“, специалност „Счетоводство и контрол“, придобита в Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Относим професионален опит:

- Бутилираща компания „Горна Баня“ ООД – счетоводител (2002 – 2005 г.);
- „СОФАРМА“ АД – икономист „Финансова дирекция“ (2005 – 2010 г.);
- „СОФАРМА“ АД – Началник отдел „Управление на парични потоци“ (2010 – 2019 г.);
- „СОФАРМА“ АД – Заместник финансов директор (от 2019 г. и понастоящем);
- „Софарма билдингс“ АДСИЦ – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (от 2007 г. и понастоящем).

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 билдингс“ АДСИЦ:

- „Билиана-Трико“ АД, ЕИК: 101022463, Област: Благоевград, гр. Петрич, п.к. 2850, ул. „Цар Симеон“ № 70 – член на Съвета на директорите;
- „ЗЕБРА.БГН“ АД-заличен търговец, гр. София, Столична община, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, СБТ-Б, ет. 18 – член на Съвета на директорите до 10.02.2021 г.;
- „Аромания“ АД, ЕИК: 205344199, гр. София 1113, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Административно-търговски комплекс, сграда А, ет. 8 - член на Съвета на директорите до 09.02.2021 г.;
- „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088, гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16 - Заместник финансов директор.

През последните пет години Емил Георгиев Костов не е:

а) осъждан за измама;

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

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

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: Емил Георгиев Костов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Стойчо Стоянов Пангев – Заместник-председател на Съвета на директорите

Образование: висше, образователно-квалификационна степен „магистър“, специалност „Прогнозиране и планиране на икономически системи“, с професионална квалификация „икономист“, придобита в Университет за национално и световно стопанство, гр. София

Относим професионален опит:

- „Креста Консултинг“ ООД – Консултант (1995 – 1996 г.);
- „Тексан“ ООД – Икономически директор (1996 – 1998 г.);
- „Доверие – обединен холдинг“ АД – Инвестиционен специалист (1998 – 2003 г.);

- „Обединена млечна компания – холдинг“ АД (впоследствие с фирма „Обединена млечна компания“ АД) – член на Надзорния съвет (2001 – 2002 г.);
- „Обединена млечна компания“ АД – член на Съвета на директорите (2002 – 2003 г.);
- „Медика Здраве“ ЕООД – Управител (2003 – 2004 г.);
- „Медика“ АД – Член на Управителния съвет и Финансов директор (2004 – 2014 г.);
- „Медика“ АД – член на Управителния съвет и Изпълнителен директор (2014 – 2017 г.);
- „СОФАРМА“ АД – Координатор за дъщерните дружества (2017 – 2018 г.);
- „БИОФАРМ-ИНЖЕНЕРИНГ“ АД – член на Надзорния съвет (2018 г.- 2021 г.);
- „СОФАРМА“ АД – Оперативен директор (2018 г. и понастоящем);
- „Софарма билдингс“ АДСИЦ – член на Съвета на директорите (от 2020 г. и понастоящем).

Бизнес адрес: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 21.

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

- „ТЕРОАР ПАНТАЛЕЙ“ ООД, ЕИК 101734628, гр. Сандански, ул. „Никола Вапцаров“ № 39 – съдружник, притежава 10%;
- „БИОФАРМ-ИНЖЕНЕРИНГ“ АД – член на Надзорния съвет (2018 г.- 2021 г.);
- „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088, гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16 – Координатор за дъщерните дружества (2017 – 2018 г.);
- „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088, гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16 – Оперативен директор (2018 г. и понастоящем).

През последните пет години Стойчо Стоянов Пангев не е:

а) осъждан за измама;

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

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

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: Стойчо Стоянов Пангев не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

С оглед спецификата на организацията на дейността на дружествата със специална инвестиционна цел съгласно приложимата нормативна уредба, Дружеството има 1 служител (Директор за връзки с инвеститорите) и извън Съвета на директорите, няма други лица (в т.ч. висш ръководен състав), имащи отношение към управлението на стопанската дейност на Емитента.

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

Няма потенциални конфликти на интереси на посочените в точка 12.1 лица, свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

Няма договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице, посочено в точка 12.1, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.

Лицата по точка 12.1 не притежават ценни книжа на Емитента.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени възнаграждения

На членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АД СИЦ за периода от 01.01.2019 г. до датата на Проспекта, е изплащано единствено постоянно месечно възнаграждение. Допълнителни стимули и възнаграждения, променливо възнаграждение и други видове възнаграждения не са начислявани и изплащани. На членовете на СД не са изплащани материални стимули от Дружеството. Членовете на Съвета на директорите на Емитента не са получавали обезщетения в натура.

Таблица 24. Изплатени нетни възнаграждения

Име	2019 г. BGN '000	2020 г. BGN '000	2021 г. BGN '000	2022 г. BGN '000
Емил Георгиев Костов	10	11	11	11
Ирина Викторова Минчева	4	4	4	4
Стойчо Стоянов Пангев***	0	3	5	5
Иван Христов Кралев**	5	2	0	0
Общо	19	20	20	20

*Таблицата включва изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, нетно от данъци и осигуровки.

** Лицето е освободено като член на СД през 2020 г., поради което не е получавало възнаграждение в последващи години.

*** Лицето е член на СД от 2020 г., поради което не е получавало възнаграждение през 2019 г.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали никакви други парични, непарични или отсрочени възнаграждения от Емитента, освен споменатите в тази точка. Емитентът няма дъщерни предприятия.

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

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Емитентът няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

Членовете на Съвета на директорите са с мандат до 16.06.2025 г.:

- Емил Георгиев Костов – Изпълнителен директор от самото учредяване на Дружеството с Решение № 1 от 14.08.2007 г. на СГС, ФО, по ф.д. № 12390/2007 г.; последно преизбиране с Решение на ОСА от 16.06.2020 г. с 5-годишен мандат;
- Ирина Викторова Минчева – Председател на СД; избрана за член на СД за първи път с Решение на ОСА от 14.05.2015 г.; последно преизбиране с Решение на ОСА от 16.06.2020 г. с 5-годишен мандат;
- Стойчо Стоянов Пангев – Зам. председател на СД; избран за член на СД за първи път с Решение на ОСА от 16.06.2020 г. с 5-годишен мандат.

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

При прекратяване на договора за управление с член на Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството преди изтичане на възложения мандат, на съответния член се дължи обезщетение в максимален размер на брутното 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 му годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години.

При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на договор за управление с член на Съвета на директорите, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на брутното възнаграждение, получавано от съответния член на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие.

При нарушаване от страна на член на Съвета на директорите на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, Дружеството има право на обезщетение по общите нормативни правила.

Обезщетения не се дължат от Дружеството, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на съответния член на Съвета на директорите на Дружеството.

Общият размер на обезщетенията при прекратяване на договора с член на Съвета на директорите, във връзка с предсрочно прекратяване на договора, както и плащания, свързани със срока на предизвестieto или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за 2 години.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

Членовете на настоящия Одитен комитет са преизбрани за нов (втори) 3-годишен мандат с Решение на проведеното на 16.06.2020 г. ОСА. Първото им избиране като членове на Одитния комитет е с Решение на ОСА от 05.06.2017 г. Одитният комитет на Дружеството е в състав:

Елена Стефанова Големанова - Председател

Петя Николова Лазарова (предшестващо с фамилно име Петкова) - член

Михаела Александрова Толина – член

Преди 2017 г. функциите на Одитен комитет са изпълнявани от Съвета на директорите съгласно чл. 40ж от ЗНФО-отм.

Одитният комитет на Дружеството се избира от ОСА, което, съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит, одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление. Съгласно одобрения от ОСА на Емитента Статут на Одитния комитет на Дружеството, Одитният комитет се състои от трима членове, като мандатът на членовете е 3 години. Възнаграждението на членовете на Одитния комитет се определя от ОСА. Съгласно ЗНФО, председателят на Одитния комитет се избира от неговите членове. Одитният комитет изпълнява функциите съгласно одобрения от ОСА Статут на Одитния комитет и чл. 108 от ЗНФО.

В съответствие с чл. 59 от ЗНФО, регистрираният одитор, който извършва задължителен финансов одит на годишен финансов отчет на предприятие от обществен интерес, представя резултатите от одита в одиторски доклад, който се изготвя в съответствие с разпоредбите на чл. 51 от ЗНФО и на чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, а в съответствие с чл. 60 от ЗНФО, изготвя и представя на одитния комитет допълнителен доклад към доклада по чл. 59 от ЗНФО, а при задължителен финансов одит на консолидиран финансов отчет, одиторът на групата изготвя и представя на одитния комитет на предприятието майка и допълнителен доклад към доклада по чл. 59 от ЗНФО. Допълнителните доклади се изготвят в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 11 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията. Одитният комитет отчита дейността си пред ОСА веднъж годишно с приемането на годишния финансов отчет.

Настоящият мандат на членовете на Одитния комитет изтича на 16.06.2023 г

Емитентът няма комитет по възнагражденията.

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

Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление.

Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

Няма съществени въздействия върху корпоративното управление и няма одобрени от ръководството и/или от общото събрание на акционерите предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

Броят на служителите за последните три години и към датата на Проспекта е:

Таблица 25. Брой служители

Година	Брой заети лица
2019	1
2020	1
2021	1
2022	1

Източник: Данни на Дружеството

Към датата на Проспекта Емитентът има 1 служител. Дружеството не наема временно заети лица.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Лицата, посочени в точка 12.1, нямат участие в капитала на Емитента и нямат опции върху акции на Емитента.

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

Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Доколкото е известно на Емитента, следните лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента:

Таблица 26. Акционери с дял над 5% в ОСА към датата на Проспекта

Акционери с дял над 5% към датата на Проспекта	Брой акции	Брой гласа	Дял в капитала
ОГНЯН ИВАНОВ ДОНЕВ	129,650	129,650	19.95%
ВЕНЦИСЛАВ СИМЕОНОВ СТОЕВ	127,500	127,500	19.62%
СОФАРМА АД	66,627	66,627	10.25%
ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ АД	64,740	64,740	9.96%
ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ АД	64,250	64,250	9.88%

Източник: Данни от ЦД

Посочените в таблицата по-горе участия в капитала на Емитента са преки.

Наред с това, Огнян Иванов Донев притежава непряко 9.96% от капитала на „Софарма билдингс“ АД СИЦ, доколкото притежава пряко над 90% от капитала на „Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД.

Видно от горепосоченото, няма лице, което да контролира Дружеството (да притежава пряко или косвено над 50% от капитала).

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

Всички акционери на Емитента имат еднакви права на глас, а именно една акция дава право на един глас.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

Доколкото е известно на емитента, той не е пряко или косвено притежаван или контролиран от определено лице.

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

Доколкото е известно на Емитента, няма договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

В съответствие със съответния стандарт, приет по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, ако е приложимо, Емитентът оповестява следната информация за сделките между свързани лица (които за тези цели са посочените в стандартите, приети по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002), сключени от Емитента от началото на периода, обхванат от информацията за минали периоди, до датата на регистрационния документ:

През 2022 г. и към датата на Проспекта Дружеството е свързано със **следните лица**:

Таблица 27. Свързани лица с Емитента към 30.09.2022 г. и към датата на проспекта

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Огнян Донев	Лице със значително влияние	2022 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително влияние	2022 г.
Софпринт груп АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително влияние	2022 г.
Софконсулт груп АД	Дружество, свързано чрез акционер със значително влияние	2022 г.
Частна детска градина СИМБА ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително влияние	2022 г.
СЕЛСО ЕООД	Дружество, свързано чрез акционер със значително влияние	2022 г.

През 2022 г. и към датата на Проспекта Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

През 2021 г. Дружеството е свързано със **следните лица**:

Таблица 28. Свързани лица с Емитента към 31.12.2021 г.

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност	
Огнян Донев	Лице със значително влияние	2021 г.	2020 г.
Софарма АД	Компания-майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество акционер на компанията майка със значително влияние	до 07.06.2021г	2020 г.
Телекомплект инвест АД	Дружество акционер на компанията майка със значително влияние	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Поланд ООД - в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Биофарм инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 09.03.2021г	2020 г.
Момина крепост АД	Съвместно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	от 10.03.2021 г
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Варшава ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Украйна ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Аромания ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 23.12.2020 г.
Фармахим ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	от 14.04.2020 г.
Софарма Трейдинг Фармасютикълс ООД, Сърбия	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	-	до 03.08.2020 г.
Софарма Трейдинг Белград ООД, Сърбия	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 7 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 8 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 9 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 10 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 11 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.

СпецАфармация БООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Беллерофон ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Аленфарм плюс ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Салюс Лайн ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
ГаленаФарм ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Здоровей ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
УАБ Рецесус	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Здоровей Фарм ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	от 02.03.2020 г.
СИА Бриз Трейдинг	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	от 15.02.2021 г.
Доверие Обединен холдинг АД	Асоциирано дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Дружества към ДОХ група	Дружества, контролирани от асоциирано дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Елфарма АД - в ликвидация	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	-	до 28.08.2020г.
Софпринт груп АД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софконсулт груп АД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
ВЕС електроинвест системс ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Еко солар инвест ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Сириус ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Мелница с.Стефаново ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
ОКП Инвестмънтс ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Алфа ин ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.

През 2021 г. дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

Към 31.12.2021 г. дружеството няма вземания или задължения към свързани лица.

През 2020 г. Дружеството е свързано със **следните лица**:

Таблица 29. Свързани лица с Емитента към 31.12.2020 г.

Дружество	Вид на свързаност	Период на свързаност	
Софарма АД	Компания-майка	2020 г.	2019 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество акционер на компанията майка със значително участие	2020 г.	2019 г.
Донев Инвестмънтс Холдинг АД*	Дружество акционер на компанията майка със значително участие	2020 г.	2019 г.
Софарма Имоти АДСИЦ	Дружество, свързано на компанията майка чрезосновен акционер	-	2019 г.
Софпринт груп АД*	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	2019 г.
Елфарма АД- в ликвидация	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	до 28.08.2020 г.	2019 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	-	2019 г.
Софконсулт груп АД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
ВЕС електроинвест системс ЕООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
Еко солар инвест ООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
Сириус ООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
Мелница с.Стефаново ЕООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
ОКП Инвестмънтс ООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
Алфа ин ИООД	Дружество, свързано на компанията майка чрез ключов управленски персонал	2020 г.	-
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Биофарм Инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.

Аромания ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 23.12.2020 г.	2019 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 7 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 8 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 9 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 10 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 11 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 12 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 13 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 14 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 15 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 16 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 17 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софармаси 18 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	от 28.02.2019 г.
Софарма Трейдинг Фармасютикълс** (Софарма Трейдинг Д.о.о. Белград)	Дъщерно дружество на компанията майка	до 03.08.2020 г.	2019 г.
Софарма Трейдинг Д.о.о. (Лековит Д.о.о)	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Фармахим ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 14.04.2020 г.	-
Софарма Варшава ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софарма Поланд ООД – в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
UAB TBSPharma	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 27.12.2019 г.
Софарма Украйна ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Брититрейд	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Табина СООО	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
ЗАО Интерфарм	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Бризфарм СООО	Дъщерно дружество на компанията майка	до 31.01.2020 г.	2019 г.
ООО Фармацевт плюс	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Фарматея ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 19.09.2019 г.
Аленфарм-плюс	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
СалюсЛайн	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Здоровей ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Здоровей Фарм ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	от 02.03.2020 г.	-
Ивем и К ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 19.09.2019 г.
НПФК Ариенс ООО	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 19.09.2019 г.
БООО СпецАфармация	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.

ООО Мед-дент	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 02.01.2019 г.
ООО Заботливая аптека	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 19.09.2019 г.
УАБ Рецесус	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	от 26.09.2019 г.
ООО Белерофон	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	от 07.03.2019 г.
ООО Белерофон	Съвместно дружество на компанията майка	-	до 06.03.2019 г.
Доверие Обединен Холдинг АД	Асоциирано дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Дружества към ДОХ група	Дружества, контролирани от асоциирано дружество на компанията майка	2020 г.	2019 г.
Валентина Василева - Люлин ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Василка Лиловска ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Венера Муташка ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Веселка Василева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Виктория Ангелова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Десислава Йорданова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Димка Владева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Донка Чивгънова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Екатерина Михайлова - Шумен 1 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Елка Нейкова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Емилия Ангелова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Жулиана Котова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Иван Иванов-1 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Илиана Калушкова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Ирина Тончева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Капка Николова-Военна болница ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020г.	-
Костадин Горчев ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Красимира Шунина ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Лора Дончева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Людмила Златкова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Людмила Ковачева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Маник Бургазян ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Марийка Жайгарова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Мария Агова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Мария Ганчева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Мария Кенова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Мария Христова - Мотописта ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Марияна Маркова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Мери Иванова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Нели Ставрева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Преслава Бечева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Райна Маджарова - Св. Георги Софийски ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020г.	-
Румяна Игнатова - Ганчева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Сашка Тодорова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-
Светла Харизанова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г.	-

Светлана Пирпирова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Сеиба-Благоевград-1 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Силвия Венева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Сияна Миланова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Стоянка Раденкова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Ана Авджиева ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Радина Бекова ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Румен Райнов ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Хани Модхи ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
ЕС СИ ЕС Франчайз ЕАД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -
Санита Франчайзинг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	от 01.10.2020 г. -

През 2020 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

Към 31.12.2020 г. Дружеството няма вземания или задължения към свързани лица.

През 2019 г. Дружеството е свързано със **следните лица:**

Таблица 30. Свързани лица с Емитента към 31.12.2019 г.

Дружество	Вид на свързаност	Период на свързаност
Софарма АД	Компания-майка	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект инвест АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софарма Имоти АДСИЦ	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2018 г. и 2019г.
Софпринт груп АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Елфарма АД – в ликвидация	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано на компанията-майкачрез ключов управленски персонал	2018 г. и 2019 г.
Доверие Обединен Холдинг АД	Асоциирано дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Биофарм Инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2019 г. и 2019 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019 г.
Софарма Варшава ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софарма Поланд ООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Брититрейд СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Табина ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.

Софарма Украина ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
ЗАО Интерфарм	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019 г.
Бризфарм СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019 г.
ООО Фармацевт плюс	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019г.
УАБ ТБС Фарма ЗАО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и до 27.12.2019г.
БООО СпецАфармация	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
ООО Мед-дент	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
ООО Беллерофон	Съвместно дружество на компанията-майка	2018 г. до 06.03.2019г.
ООО Беллерофон	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 06.03.2019г.
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019г.
Аленфарм-плюс ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
СалюсЛайн ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
ГаленаФарм ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019г.
Софарма Трейдинг Фармасютикълс (Софарма Трейдинг Д.о.о. Белград)	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Софармаси 7 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г.и 2019г.
Софармаси 8 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г.и 2019г.
Софармаси 9 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г и 2019г.
Софармаси 10 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 11 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 12 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 13 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 14 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 15 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Софармаси 16 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.05.2018г. и 2019г.
Софармаси 17 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 15.05.2018г. и 2019г.
Софармаси 18 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 28.02.2019г.
Софарма Трейдинг Д.о.о. (Лековит ООД)	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
НПФК Ариенс ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г и до 19.09.2019г.
Ивем и К ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г и до 19.09.2019г.
Здоровей ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Фарматея ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г и до 19.09.2019г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018 г. и 2019г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
Аромания ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2018г. и 2019г.
УАБ Рецесус	Дъщерно дружество чрез Бриз ООД	от 26.09.2019 г.
Българско вино ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.

ЗОФ Медико 21 ЕАД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
СТМ Доверие ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
ОЗОФ Доверие ЗАД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Доверие Инвест ЕАД	Друго свързано лице на компанията-майка	от 06.12.2018 г и 2019г.
Вратица АД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Хидроизомат АД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Доверие Брико АД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Доверие Грижа ЕАД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Доверие Капитал АД	Друго свързано лице на компанията-майка	2018 г. и 2019 г.
Заботливая аптека ООО	Друго свързано лице на компанията-майка	от 03.04.2018 г до 19.09.2019 г.

Сделките на дружеството през 2019 г. със свързани лица са, както следва:

2019
BGN '000

Доставки на услуги от:

Дружество свързано чрез ключов управленски персонал	12
Общо	12

Задълженията към свързани лица към 31.12.2019 г. са както следва:

31.12.2019
BGN '000

Задължения към:

Дружество свързано чрез ключов управленски персонал	4
Общо	4

Задълженията към свързани лица към 31.12.2019 г. са левови, текущи, безлихвени и са по повод на сделки за доставка на услуги. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на Дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни. През 2019 г. Дружеството е получило доставки на услуги от свързани лица в размер на 12 хил. лв. без ДДС, като към края на отчетната година неплатената част от тях (задължения към свързани лица) е в размер на 4 хил. лв. с ДДС.

Към 31.12.2019 г. няма вземания от свързани лица.

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 пояснителните приложения), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността за финансовите 2019 г., 2020 г. и 2021 г., както и неодитираните междинни отчети към 30 септември 2021 г. и 30 септември 2022 г. 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.

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 билдингс“ 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 неодитиран финансов отчет на Дружеството към 30.09.2022 г. Последната одитирана финансова информация е от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2021 г.

В Част Трета от настоящия Проспект е представена информация за капитализацията и задлъжнялостта на Емитента към 30.09.2022 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 билдингс“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г., в настоящия Проспект е използвана финансова информация от междинните финансови отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ към 30.09.2021 г. и 30.09.2022 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

Финансовите отчети на Дружеството за 2019, 2020 и 2021 година са одитирани от „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева.

Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. не съдържат квалификации.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

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

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

В настоящия Проспект е използвана финансова информация от междинните финансови отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ към 30.09.2021 г. и 30.09.2022 г. Тези отчети не са били одитирани и не е следвало да бъдат одитирани.

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

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика извън предвиденото в чл.14 ал.3 от Устава на Дружеството: Дружеството разпределя годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма билдингс“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си, след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК 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 отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, 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 списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК 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 дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. 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 дивиденти остават в Дружеството. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Дивиденти 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 УставТочка 18.5.2. Разпределени дивиденти за минали периоди

През периода, обхванат от представената историческа финансова информация, Емитентът не е разпределял дивиденти в полза на акционерите. За 2020 г. и 2021 г. Дружеството е реализирало печалба преди преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, но след преобразуване е налице отрицателен резултат, поради което не е разпределяло дивидент за 2020 г. и 2021 г. За 2019 г. Емитентът е реализирал отрицателен финансов резултат, поради което не е разпределял дивидент за 2019 г.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Точка 18.6.1. Правни и арбитражни производства

Няма държавни, правни или арбитражни производства (включително такива производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) за периода, обхващащ 01.01.2021 г. до датата на проспекта, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние или рентабилността му.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Точка 18.7.1. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, за който са били публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2021 г.) или след датата на последната междинна финансова информация (30.09.2022 г.) към датата на Проспекта.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

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

Внесеният капитал на Дружеството е 649,990 лева, разпределен в 649,990 обикновени акции с номинал от 1 лев и в него не е настъпвала промяна през 2019 г., 2020 г., 2021 г., 2022 г. и към датата на Проспекта.

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Няма акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, притежавани от или от името на самия Емитент, или от дъщерни предприятия на Емитента.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Няма конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, издадени от Емитента.

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 22.12.2022 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 649,990 лв., разпределен в 649,990 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 3,899,940 лв., чрез издаване на нови 3,249,950 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.86 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 Емитента, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция. Емитентът не е част от икономическа група.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

Няма промени в капитала на Дружеството, извън първоначалното увеличение на капитала по реда на чл. 13 от ЗДСИЦ (отм).

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него

„Софарма билдингс“ АДСИЦ е учредено на 06.07.2007 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1 от 14.08.2007 г. по ф.д.12390/2007 г. по описа на Софийски градски съд, фирмено отделение. Дружеството е учредено за неопределен срок. „Софарма билдингс“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията на 27.02.2008 г. с вписване № 20080227142034.

Дружеството притежава Лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

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

Съгласно чл. 12 от Устава придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Съгласно чл. 13 от Устава, 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.

Съгласно чл. 14 от Устава, всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани

като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание. Дружеството разпределя годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 15 от Устава, 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.

Съгласно чл. 16 от Устава, Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените акции 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.

Съгласно чл. 17 от Устава, за вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 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 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.

Съгласно чл. 18 от Устава, акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Съгласно чл. 20 от Устава, акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Съгласно чл. 21 от Устава, капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

- издаване на нови акции срещу парични вноски;
- издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

- чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
- с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и

- под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от Устава.

Съгласно чл. 22 от Устава, увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК – с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект – по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 24 от Устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ. Правото важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след тези акционери. Право да участват в увеличението на капитала имат лицата по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК. При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от Устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

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

Третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „Софарма билдингс“ 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, електронен адрес за кореспонденция: office@telecomplect.com, интернет страница: <https://telecomplect.bg/>, представлявано от Изпълнителния директор Илиян Славов Колев.

„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, за извършването на строежи и подобрения, както и за извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Възможностите на „Телекомплект“ АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите

недвижими имоти се определят и от експертния капацитет на професионалистите, които то обединява и техният опит в управлението на недвижими имоти.

При необходимост, в зависимост от спецификите на всеки отделен случай, „Телекомплект“ АД ползва услугите на специалисти в областта на отдаването под наем, изготвянето и администрирането на проекти за регулация, кадастър, строителни и други подобни.

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

„Телекомплект“ АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Софарма билдингс“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора между страните:

А) консултации и анализи, свързани с инвестиционната стратегия и цели на „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма билдингс“ 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, в които инвестира, предвидени в Устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма билдингс“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Банка-депозитар, по смисъла на чл. 19 ЗДСИЦДС, на Дружеството е „Кей Би Си Банк България“ ЕАД (предшествашо до 14.07.2022 г. с фирма „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД), ЕИК 831558413, с адрес на управление гр. София, район Лозенец, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, телефон: 91 985 101, факс: 943 45 28, електронен адрес за кореспонденция: call.center@kbcbank.bg, интернет страница: www.rbb.bg и www.kbcbank.bg/bg/za-bankata/, учредено на 14.04.1994 г., извършващо банкова дейност въз основа на Решение на БНБ за издаване на лицензия № 198 от 16.06.1994 г., вписано на 01.08.1994 г. в търговския регистър на СГС по ф.д.№ 14195/94г., партида № 18414, том 230, стр. 38, вписано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписвания на 11.03.2008 г.

с вписване № 20080311114459, лицензирано като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка - депозитар и вписано в регистъра при КФН под номер 03-0089.

По силата на сключения на 13.09.2007 г. Договор за изпълнение на функциите на банка – депозитар, „Софарма билдингс“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД (понастоящем с фирма „Кей Би Си Банк България“ ЕАД) приема и се задължава срещу възнаграждение да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на водене на сметки на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, изразяващи се в:

1. водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които „Софарма билдингс“ АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;

2. извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма билдингс“ АДСИЦ 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;

3. обслужване на плащанията и операцията по сделките с ценни книжа на „Софарма билдингс“ АДСИЦ 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.

Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, при спазване на условията, предвидени в неговия Устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, както и осигурява събирането и използването на приходите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството.

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

Съгласно договора, приетите от Банката-депозитар парични средства и ценни книжа, внесени по сметка на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, се администрат и отчитат отделно от собствените активи на Банката-депозитар, както и от други активи, внесени по сметки в банката.

Договорът предвижда, че Банката-депозитар не може: да бъде кредитор или гарант на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, освен за вземанията си по Договора за Банка-Депозитар; да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в „Софарма билдингс“ АДСИЦ, с обслужващото дружество (трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС – § 8 ПЗР ЗДСИЦДС), с инвестиционния посредник на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционните сделки на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, както и с лица, които контролират „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година. Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

1. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;
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 му съгласно предходното изречение;
5. при прекратяване съществуването на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо банката-депозитар;
7. при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на нормативните изисквания за банка-депозитар съгласно приложимото законодателство.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, 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 билдингс“ АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Извън посочените два договора, свързани със законодателни изисквания, Дружеството няма сключени значителни договори.

РАЗДЕЛ 21. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Точка 21.1. Налични документи

По време на валидността на Проспекта могат да бъдат прегледани според случая следните документи:

- а) актуалният Устав на Емитента, публикуван и в ТРРЮЛНЦ;
- б) всички доклади на одитори, свързани с одитираните финансови отчети на Емитента за 2019, 2020 и 2021 г., публикувани и на сайта на БФБ.
- в) оценка, изготвена от независим оценител към 31.12.2021 г. съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, въз основа на които е определена справедливата стойност на недвижимите имоти, представляващи инвестиционни имоти, собственост на Емитента. Същата оценка е приложена в пълнота към Проспекта.

Тези документи ще бъдат публикувани и могат да бъдат прегледани на интернет страницата на Емитента: www.sopharma-buildings.com и на интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: www.sis.bg

[ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ СТРАНИЦАТА Е ОСТАВЕНА ПРАЗНА НАРОЧНО]

ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

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

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ – Ирина Викторова Минчева – Председател на Съвета на директорите, Стойчо Стоянов Пангев – Заместник-председател на Съвета на директорите, и Емил Георгиев Костов – Изпълнителен член 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 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и междинните финансови отчети към 30 септември 2021 г. и 30 септември 2022 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 2019 г., 2020 г. и 2021 г. – „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева – отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта са:

- Мартин Радосветов Петров – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Емил Георгиев Костов – изпълнителен директор на „Софарма билдингс“ АДСИЦ
- Петя Николова Лазарова – съставител на финансовите отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. и междинните финансови отчети към 30 септември 2021 г. и 30 септември 2022 г.

Точка 1.2. Декларация на отговорните лица

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. 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 докладът на оценителя на недвижимите имоти – собственост на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, който доклад е приложение към, и представлява неразделна част от Проспекта.

Регистрираният одитор на Дружеството за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. е „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева.

Пазарната оценка на недвижимите имоти на „Софарма билдингс“ АДСИЦ към 31 декември 2021 г. е изготвена от „Консултпрайс“ ООД, с ЕИК 200981861 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Позитано“ № 12, като е заверена от Румен Димитров Михайлов, притежаващ удостоверение за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100423 и удостоверение за пълна правоспособност по части СК и ОИС на инвестиционните проекти - Рег. № 09939 на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране, служебен адрес – гр. София, ул. „Позитано“ № 12. Инж. Румен Димитров Михайлов е завършил Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ) - гр. София, Строителен факултет (1986 г.), със специалност Строителни конструкции - Промислено и гражданско строителство, и е специализирал във Факултет за следдипломна квалификация на УАСГ, 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. Инж. Михайлов има участие в над 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 20 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 500 частни оценки на недвижимо имущество.

Одиторът на Дружеството, заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2019 г., 2020 г. и 2021 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 билдингс“ АДСИЦ е изготвен в изпълнение на изискванията на Закона за независимия финансов одит. Оценката 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. Информация от трети страни

„Софарма билдингс“ АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в Част Втора, т. 2.1 от Проспекта и оценителя на недвижимите имоти – собственост на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, както и информацията от Националния Статистически Институт, Българската Народна Банка и Агенцията по вписванията, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Точка 1.5. Декларация, за одобрение от страна на компетентен орган

Настоящият Проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) с Решение № от 2023 г.

Комисията за финансов надзор одобрява проспекта 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, предмет на проспекта.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа, предмет на този Проспект.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА

Тази информация е предоставена в Част Първа на Проспекта.

РАЗДЕЛ 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 3.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

Точка 3.2. Капитализация и задлъжнялост

Емитентът декларира следната капитализация и задлъжнялост към 30.11.2022 г., която дата не е по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

Таблица 31. Капитализация и задлъжнялост

	2019г.	2020г.	2021г.	30.11.2022г.
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	134	634	683	683
	134	634	683	683
Текущи активи				
Търговски вземания	-	1	1	2
Данъци за възстановяване	2	-	1	-
Други текущи вземания и предплатени разходи	1	2	1	1
Парични средства и парични еквиваленти	1 010	590	546	505
	1 013	593	549	508
ОБЩО АКТИВИ	1 147	1 227	1 232	1 191
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	650	650	650	650
Резерви	566	486	562	567
Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	-80	76	5	-37
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1 136	1 212	1 217	1 180
ПАСИВИ				
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	4	-	-	-
Търговски задължения	2	8	8	1
Задължения за данъци	-	-	-	1
Други текущи задължения	5	7	7	9
	11	15	15	11
ОБЩО ПАСИВИ	11	15	15	11
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	1 147	1 227	1 232	1 191

Емитентът декларира, че няма косвена и условна задлъжнялост.

Няма съществени промени в капитализацията и задлъжнялостта на Емитента в разглеждания период. Дружеството е с висока степен на финансова автономност, доколкото съотношението на капитал към пасиви е над 100 пъти, и съотношението на покритие на пасивите с активи е също над 100 пъти.

Точка 3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

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

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ към датата на Проспекта.

Точка 3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Основна цел на предлагането е набиране на капиталов ресурс за придобиване на недвижим имот с инвестиционно предназначение, съставляващ поземлен имот, находящ се в гр. София, район „Студентски“, ул. „Св. Климент Охридски“ № 3, с площ в размер на 17688 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана.

При извършения от Съвета на директорите анализ на планираната инвестиция, свързана с придобиване на посочения недвижим имот, положителна оценка получиха следните характеристики на посочения недвижим имот:

- имотът е разположен в устройствена зона, предвидена за застрояване с обекти на общественото обслужване, както и жилищно строителство, офиси, подземни гаражи и обекти на техническата инфраструктура, при следните устройствени параметри: плътност на застрояване (П застр.) < 60%, интензивност на застрояване (К инт.) < 3.00 (максимална височина на застрояване - 20 м.), озеленена площ (П озел.) 30%, които благоприятстват широк диапазон от последващи инвестиционни възможности;
- устройственото развитие на района е с умерено висока степен на усвоеност по отношение на реализирано застрояване (при балансирано съотношение между строителство, изпълнено през втората половина на миналия век и на новото строителство, осъществено през последните 20 години) и ограничения (териториални и нормативни) за разширяване обхвата и разнообразието на устройствените възможности за урбанизация и застрояване на района;
- налице е пълна инфраструктурна обезпеченост (техническа и социална) на района, кореспондираща на вида и характера на населеното място, устройствената зона и нейната степен на текуща усвоеност;
- районът е с обезпечена транспортна комуникативност, осигуряваща пълен достъп (пешеходен, автомобилен и чрез средствата за обществен транспорт) при условия на изградена вътрешна/районна улична мрежа с нормална интензивност на развитие и ниска проводимост на транспортни потоци, в добро техническо състояние на пътни настилки и обслужващи системи, без режим на почасово платено паркиране и изразена недостатъчност на организирани обществени площи за кратковременен престой и продължително паркиране на пътни транспортни средства;
- районът може да се характеризира като екологически необременен, с типични за столицата гранични стойности на шум от пътен трафик и други източници и средно висок относителен дял на площи, предвидени за озеленяване по устройствен план, но значителен брой съществуващи необлагородени зелени площи;
- районът се характеризира със специфично изразена пазарна атрактивност и дебалансирано съотношение между пазарно търсене и предлагане, изразяващо се в ограничено предлагане на

незастроени поземлени имоти (терени) за инвестиционна разработка спрямо преобладаващо и по-широкоаспектно предлагане на застроени имоти, в т.ч. самостоятелни обекти в сгради и сгради с административно - делово и търговско предназначение при по-ниска интензивност на търсене, в резултат на което (отчитайки устройствената усвоеност на зоната и състоянието на пазара за недвижими имоти) в текущ аспект се очертава тенденция на развитие, характерна за етап на задържане/забавяне динамиката на пазара, с потенциал за, макар и бавно, повишаване на инвестиционните интереси към района, както и на постигнатите ценови нива по сделки (продажбени и наемни);

На база на извършения анализ, Съветът на директорите счита, че инвестицията отговаря на заложените критерии, посочени в Част Трета, точка 10.3.4 от настоящия Проспект, за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Изложените характеристики на недвижимия имот го правят подходящ както за последваща продажба в атрактивни пазарни условия, така и за бъдещо инвестиционно строителство от жилищен, офисен/търговски или смесен тип. Придобиването на имота в настоящите пазарни условия, предпоставени от плавното развитие на района, съдържа потенциал за реализирането му като рентабилна и успешна дългосрочна инвестиция.

Дружеството предоставя по-долу индикативна информация относно прогнозното използване на различни източници за финансиране според размера на привлечения капиталов ресурс и съответното им използване във връзка с инвестиционното намерение. Следва инвеститорите да отчитат, че доколкото Дружеството няма осигурен към момента капиталов ресурс, то не е сключило обвързващ договор за придобиване на инвестиционния имот, поради което посочените по-долу разходи имат прогнозен характер, и е възможно да се различават съществено от окончателно договорените, отчитайки и инфлационните тенденции в страната. Дружеството декларира, че такива завишени разходи се планира да бъдат финансирани с банков заем, и има увереност във възможността да привлече такъв банков дълг като отчита, че Дружеството няма банкова задлъжнялост и общият размер на пасивите е минимален, което го прави силно капитализирано. Кам датата на Проспекта, Дружеството е провело единствено предварителни разговори, без да поеме ангажименти към насрещната страна, доколкото до приключване на увеличението на капитала, предмет на Проспекта, не съществува достатъчна степен на сигурност по отношение на възможностите за финансиране на сделка със собствени средства и съответно не съществува достатъчна яснота относно необходимия дългов капитал за осъществяване на сделка.

Таблица 32. Източници и използване на средства.

Източници и използване на средства в хил. лева	При пълно записване	При минимално успешно записване
Покупна цена на недвижим имот съгласно пазарна оценка	6 337	6 337
Разходи за данъци и такси във връзка с придобиване на недвижим имот	1 470	1 470
Общ паричен поток за придобиване на недвижим имот	7 807	7 807
Собствени парични средства	450	450
Нетни приходи от увеличение на капитала	6 016	2 994
Банково финансиране	1 341	4 363
Източник: данни на Емитента и изчисления на СИС		

Средствата от емисията няма да бъдат използвани за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

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 настоящето публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с Борсов код SFB и ISIN код на емисията BG1100084075.

Точка 4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Емитираните до момента от „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции. 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 билдингс“ 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 и за дружествата за секюритизация;
- 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 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. 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 билдингс“ АДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1301, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 4.4. Валута на емисията ценни книжа

Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма билдингс“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева.

Точка 4.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Обикновените акции на Дружеството, които са предмет на предлагането, дават равни права на притежателите си. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг вид ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Дружеството може да издава привилегировани акции. Правата по привилегированите акции са определени в Устава. Към датата на настоящия Проспект Дружеството не е издавало и не планира издаването на привилегировани акции преди или след датата на настоящото предлагане.

4.5.1. Право на глас на обикновените акции

Общото събрание (ОСА) включва акционерите с право на глас, като всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, воден от ЦД, като такива с право на глас 14 дни преди датата на общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списъци на акционерите към горепосочената дата и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име, включително, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред, членове на Съвета на директорите на Дружеството. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис в съставения съгласно изискванията на чл. 225 от ТЗ списък на присъстващите на ОСА акционери и техните представители. Съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко:

1. данните за акционера и пълномощника;
2. броя на акциите, за които се отнася пълномощното;
3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
5. начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
6. дата и подпис.

Съгласно чл. 116, ал. 3 от ЗППЦК, публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за ОСА или при поискване след свикването му. Дружеството публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка. Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства. В Устава на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на Дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели. Към датата на този Документ, Уставът на Емитента не предвижда такива допълнителни изисквания относно упълномощаването.

4.5.2. Право на дивидент

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС и Устава на Дружеството. Минималният размер на печалбата, подлежаща на разпределение под формата на дивидент е определен в чл. 29 на ЗДСИЦДС. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент след надлежната му легитимация. Уставът на Емитента не може да предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и специални процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в предвидените от закона срокове. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД. Емитентът превежда по сметка на ЦД сумата, подлежаща на изплащане, след отчисляване на дължимите данъци, ако има такива. ЦД превежда сумите за изплащане на дивидентите по сметка за съхранение на парични средства на клиенти на лицата, които съхраняват и администрират акциите, и чуждестранните лица по чл. 133 от Закона за пазарите на финансови инструменти, придобили акции на свое име, но за сметка на други лица. В случаите, когато акциите са по собствена сметка, дивидентът се изплаща чрез финансова институция. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

4.5.3. Право на дял от печалбите

Уставът на Емитента и приложимото законодателство (ЗДСИЦДС) предвиждат единствено разпределянето на дивиденти като способ за разпределяне на дял от печалбата в полза на акционерите на Дружеството.

4.5.4. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на централния регистър на ценни книжа като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

4.5.5. Допълнителни права, които дават акциите:

- Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението, което се осигурява посредством издаване на права на лицата, вписани като акционери 5 работни дни след публикуване на съобщението за предлагането;
- Право на всеки акционер при емисия на конвертируеми облигации или варанти, да придобие финансови инструменти от емитирания клас, които съответстват на неговия дял в капитала преди емисията (доколкото дружеството е АДСИЦ, което функционира по специфичен закон – ЗДСИЦДС, то правото на дружеството да емитира конвертируеми облигации или варанти и да извършва обратни изкупувания се регламентира в ЗДСИЦДС, а не по реда, предвиден в Търговски закон, което трябва да бъде отчитано от инвеститорите);
- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА, включително 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 ОСА и свободното им получаване при поискване, право да бъдат задавани въпроси на ОСА;
- Право съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон, което 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 акционерите нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- Право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, с изключение на точки от дневния ред, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК;
- Защитни права, в т.ч. право да се иска от окръжния съд по седалището на Дружеството отмяна на решение на ОСА, противоречащо на повелителни разпоредби на закона или на Устава, право на иск за защита на правото на членство и отделни членствени права при нарушаването им от органи на Дружеството, право да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенцията по вписванията при липса на избрани такива.

4.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции

Съгласно действащия ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел не могат да изкупуват обратно собствени акции, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

4.5.7. Право и условия за конвертиране на акции

Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти.

4.5.8. Права на миноритарните акционери

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и самото Дружество. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите и на прокуристите;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на ОСА на Дружеството или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон, като това право 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;
- ако Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие – да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

4.5.9. Привилегировани акции

По решение на ОСА, при условията на действащото законодателство и съгласно Устава, Дружеството може да издава и привилегировани акции без право на глас.

Точка 4.6. Декларация за решенията, разрешените 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 билдингс“ АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване с Устава), взето на заседание, проведено на 22.12.2022 г., за увеличаване на капитала на Дружеството от 649,990 лв., разпределен в 649,990 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 3,899,940 лв., чрез издаване на нови 3,249,950 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.86 лв. 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 1,624,975 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 22.12.2022 г. Съветът на директорите е приел първоначалния Проспект за първично публично предлагане на акции на „Софарма билдингс“ АДСИЦ. На свое заседание от 27.01.2023 г. Съветът на директорите е приел настоящия коригиран Проспект за първично публично предлагане на акции на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Проспектът за първично публично предлагане на акции е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № от2023 г.

Точка 4.7. Очаквана дата на емитиране

Очакваната дата на емитиране на ценните книжа е 10.04.2023 г.

Точка 4.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

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.

Тази забрана 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.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сѣтълмент по сделката.

Точка 4.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуѣти тези търгови предложения

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

Притежаваните от акционерите акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено при наличие на хипотезата, предвидена в чл. 157а от ЗППЦК, който дава право на акционер, придобил най-малко 95% от гласовете в Общото събрание на акционерите на публично дружество (в т.ч. и „Софарма билдингс“ АДСИЦ) в резултат на търгово предлагане, принудително да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и на база на предложение за изкупуване, което се одобрява от Комисията за финансов надзор.

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 билдингс“ АДСИЦ не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

Точка 4.11. Ефект на данъчно законодателство

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 относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия 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 Борса, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, 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 покупки-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

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

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 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 и за дружествата за секюритизация (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 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 предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

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

Данни за контакт:

„Софарма билдингс“ 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: v.panova@sbt.bg

Лице за контакт: Иванка Панова – Директор за връзки с инвеститорите

Всеки работен ден от 9 до 17 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 билдингс“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на Комисията за финансов надзор 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 3,249,950 броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.86 лв. (един лев и осемдесет и шест стотинки) за акция. Всички 3,249,950 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,624,975 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева 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 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева.

Съгласно 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 регистър на ценни книжа, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ. 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

Очакваният график на предлагането е представен по-долу.

Дата на публикуване на Проспекта	15.02.2023 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com , както и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД	Същия ден като публикуването на Проспекта - 15.02.2023 г.

Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	8 работни дни от датата на публикуване на Проспекта – 20.02.2023 г.
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	10 работни дни считано от началната дата за прехвърляне на правата – 07.03.2023 г.
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	Съвпада с началния срок за прехвърляне на правата - 20.02.2023 г.
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	2 работни дни преди крайния срок за прехвърляне на правата – 02.03.2023 г.
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	2 работни дни след крайния срок за прехвърляне на правата – 09.03.2023 г.
Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	първият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата – 15.03.2023 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	10 работни дни от крайния срок за записване на акциите – 29.03.2023 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	10 работни дни от регистрацията на емисията в ТРРЮЛНЦ – 12.04.2023 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	20 работни дни от регистрацията в ЦД – 16.05.2023 г.

Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, когато емитентът или предложителят извършва подписка за публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д от ЗППЦК, той може да удължи еднократно срока ѝ с до 60 дни, като внесе съответните поправки в проспекта и уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката. Емитентът или предложителят незабавно публикува информация за удължаването на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, и уведомява Комисията за финансов надзор и инвестиционните посредници, участващи в предлагането, за удължаването на срока. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, след уведомяването незабавно обявяват на интернет страниците си удължаването на срока.

Условията и реда за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите са описани по-долу. Инвестиционният посредник е задължен да събира изброените по-долу данни за всеки клиент при подаване на заявление за записване на акциите:

I. Физически лица:

- съгласно чл. 122, ал. 2, точки 1 до 4 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. 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 от 21.05.2020 г. 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 от 21.05.2020 г. 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 от 21.05.2020 г. 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.

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

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е регистрирано/пререгистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен 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 по чл. 59, ал. 1 от Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, 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 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

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 за записване. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Емитентът уведомява Комисията за финансов надзор за резултата от подписката до 7 дни след крайния ѝ срок. Не се допуска записване на ценни книжа преди началния и след крайния срок на подписката.

Точка 5.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл. 89с от ЗППЦК, в периода от подаването на заявление за одобрение на проспект до вземането на решение от Комисията за финансов надзор емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, са длъжни в срок три работни дни от настъпването, съответно от узнаването, на промени, които налагат поправки в проспекта, да уведомят Комисията за тези промени и да внесат съответните поправки в проспекта. При настъпване, съответно узнаване на съществени ново обстоятелство, грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които може да повлияят на оценката на ценните книжа в периода от издаване на одобрение на проспекта до изтичането на крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, се прилага чл. 23, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/1129. Оттеглянето на съгласията по смисъла на чл. 23, параграф 2, изречение първо от Регламент (ЕС) 2017/1129 се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени, ценните книжа. Емитентът, предложителят или лицето, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, отговарят солидарно за вредите, причинени от неизпълнението на задълженията по чл. 89с, ал. 1 и 2 от ЗППЦК и чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

За да осигури спазването на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, Комисията за финансов надзор може да:

- спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са били нарушени;
- забрани или спре рекламни съобщения или изисква от емитентите, предложителите или от лицата, които искат допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, или от съответните инвестиционни посредници да спрат временно или да преустановят рекламните съобщения за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;
- забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени;
- спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на регулирания пазар, многостранната система за търговия или организираната система за търговия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;
- забрани търговията на регулиран пазар, многостранна система за търговия или организирана система за търговия, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им;
- спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на ценните книжа, когато смята, че състоянието на емитента е такова, че търговията би увредила интересите на инвеститорите;
- спре или ограничи публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012 до отмяната на забраната или ограничението;
- изисква от емитентите да оповестят цялата съществена информация, която може да окаже въздействие върху оценката на публично предложените или допуснатите до търговия на регулиран пазар ценни книжа, за да се осигури защита на инвеститорите или безпроблемното функциониране на пазара;
- спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3 от ЗППЦК.

Когато установи, че лице е извършило нарушение на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, както и когато се възпрепятства контролната й дейност, Комисията за финансов надзор може да задължи лицето да предприеме конкретни

мерки, необходими за предотвратяване и/или отстраняване на нарушението, на вредните последици от него или на опасността за интересите на инвеститорите, в определен от нея срок.

Съгласно ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, 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 ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) 2019/2033 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 година относно пруденциалните изисквания за инвестиционните посредници и за изменение на регламенти (ЕС) № 1093/2010, (ЕС) № 575/2013, (ЕС) № 600/2014 и (ЕС) № 806/2014, на Регламент (ЕС) № 575/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 година относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012, на Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 година относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП), на Регламент (ЕС) № 648/2012 на Европейския парламент и на Съвета от 4 юли 2012 година относно извънборсовите деривати, централните контрагенти и регистрите на транзакции Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 година относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги, и 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.

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

Точка 5.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 1,624,975 нови акции. Ако подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на

инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Ако бъде отказано вписването в търговския регистър на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановления отказ, Емитентът или инвестиционният посредник по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва емитента, съответно емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановления отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър.

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, умножен по 5. Всяко право дава възможност за записване на пет нови акции.

Увеличаването на капитала на Дружеството 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.

Точка 5.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Съгласно чл. 89м от ЗППЦК, лицата, които са записали ценни книжа при публично предлагане на ценни книжа по чл. 89д от ЗППЦК, внасят сумите в определена от емитента банка по специална сметка. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т 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. 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. Сумите по тази сметка не може да се използват преди приключването на подписката и вписването на увеличението на капитала в търговския регистър. Когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, или в търговския регистър не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви, като емитентът или предложителят в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си, когато ценните книжа са предложени от него, поканата до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми,

и я изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в централния регистър на ценни книжа, воден от „Централен депозитар“ АД. „Централен депозитар“ АД ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акции 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 „Централен депозитар“ АД 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 билдингс“ 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 „Централен депозитар“ АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

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 билдингс“ АДСИЦ, последното уведомява КФН по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за 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, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на този срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа – „Централен депозитар“ АД, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като всяко право дава възможност за записване на пет нови акции по емисионна стойност от 1.86 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. Два работни дни след крайния срок за прехвърляне на правата, „Софарма билдингс“ 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 всяко право може да бъдат записани 5 нови акции на „Софарма билдингс“ АДСИЦ по емисионна стойност от 1.86 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

Доколкото е известно на Емитента, всички основни акционери възнамеряват да се включат в записването. Членовете на Съвета на директорите на Емитента не притежават акции на Емитента и, доколкото е известно на Емитента, не възнамеряват да се включат в записването. 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 клауза 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 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) за акция.

Емисионната стойност е определена с решение на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена мениджмънтът на Дружеството е взел под внимание текущата счетоводна цена на акциите на Дружеството към 30.09.2022 г. от 1.82 лева, като с цел защита на настоящите акционери е определена емисионна стойност, която не е по-ниска от счетоводната стойност на една акция (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) и същевременно е взета под внимание очакваната счетоводна стойност при пълно записване на една акция (1.85 лева) да бъде сходна с емисионната стойност, за да бъде съхранен интересът и на новите акционери.

Предложената емисионна цена от 1.86 лв. на акция взема под внимание настоящите капиталови нужди на Дружеството – целта на „Софарма билдингс“ АДСИЦ е да набере капитал в посочения размер, който да бъде използван за придобиване на нов инвестиционен имот от Дружеството.

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 билдингс“ АДСИЦ.

Точка 5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

След одобрението на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма билдингс“ 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 решение за одобрение 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. 89т 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 „Файненшъл Маркет Сървисиз“ (предишно наименование „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД), и на интернет страниците на „Софарма билдингс“ 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

Няма.

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 билдингс“ 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. 89т 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 16.05.2023 г.

Предлаганите акции няма да бъдат обект на заявление от Емитента за допускане до търговия на пазар на трета държава, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на МСТ.

Точка 6.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Софарма билдингс“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, са допуснати до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ. Акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), на Българска Фондова Борса (Bulgarian Stock Exchange или BSE), Сегмент за 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 3,249,950 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 билдингс“ 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 централния регистър на ценни книжа по реда на 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 билдингс“ 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 6,014,456.00 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 2,992,002.50 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Софарма билдингс“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 18,000 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 (3,249,950 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (1,624,975 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 33. Разходи по Емисията

Изчисление на разходите	Пълно записване	Минимално записване
Разходи за външни услуги, от които	18 000	18 000
Фиксирано възнаграждение ИП	18 000	18 000
Плаващо възнаграждение ИП	0	0
Разходи за такси и комисиони, от които	8 322	8 322
Такса одобрение на Проспекта	5 000	5 000
Такса ISIN код	90	90
Такса FISN и CFI кодове	180	180
Регистрация на емисия права в ЦД	1 226	1 226
Такса първично предлагане на регулиран пазар	600	600
Регистрация на емисия акции в ЦД	1 226	1 226
Други разходи, от които	4 129	4 129
Разходи за банкова референция	1 000	1 000
Разходи за потвърждаване от одиторски предприятия	3 129	3 129
Общо разходи	30 451	30 451

** 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 (30,451 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (3,249,950 бр.), са **0.0094 лв. на акция**. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (1,624,975 бр.), общите разходи на една акция ще възлязат на **0.0187 лв. на акция**.

Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на Емитента.

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 таблицата по-долу е показано такова разводняване на 1 акция.

Таблица 34: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*.

При пълно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2022)
Общ брой акции на емитента	649 990
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	1 185
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0001538485%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.82
След увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	3 249 950
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.86
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	3 899 940
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	7 199
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000256414%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.85
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	83.33%

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (5 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 5 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 1.82 лв. на акция преди увеличението до 1.85 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 5 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 5 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0001538485% на 0.0000256414%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма билдингс“ 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.

Таблица 35. Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при записване на половината от предложените акции от увеличението*

При минимално успешно записване на емисията	Акционерите не упражняват правата си
Предн увеличението на капитала	(към 30.09.2022)
Общ брой акции на емитента	649 990
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на емитента (хил. лв.)	1 185
Дял от капитала на една акция преди увеличението (%)	0.0001538485%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.82
След увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1 624 975
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	1.86
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на емитента след увеличението*	2 274 965
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (хил. лв.)	4 177
Дял от капитала на една стара акция след увеличението (%)*	0.0000439567%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.84
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	71.43%

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (5 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 5 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на минималния брой нови акции за успешно предлагане при увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 1.82 лв. на акция преди увеличението до 1.84 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 5 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 5 акции, и всички останали

акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0.0001538485% на 0.0000439567%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма билдингс“ 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.

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 билдингс“ АДСИЦ.

Таблица 36. Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

При пълно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Преди увеличението на капитала	(към 30.09.2022)
Обща сума на активите (хил. лв.)	1 196
Общо задължения (хил. лв.)	11
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	1 185
Брой акции в обращение	649 990
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.82
След увеличението на капитала	
Брой нови акции	3 249 930
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.86
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	6 044 907.00
(разходи по емисията)	30 451.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	6 014 456.00
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	3 899 940
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	7 199
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.85
Разводняване на 1 акция	няма

Към 30.09.2022 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма билдингс“ АДСИЦ е 1,185 хил. лв., разпределени в 649,990 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 1.82 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 6,014,456 лв. до 7,199 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 3,899,940 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.85 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 билдингс“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Таблица 37. Разводняване на стойността на акциите (при записани половината акции от увеличението, представляващ минималния размер за успешно предлагане)

При минимално успешно записване на емисията	Всички акционери упражняват правата
Предн увеличението на капитала	(към 30.09.2022)
Обща сума на активите (хил. лв.)	1 196
Общо задължения (хил. лв.)	11
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	1 185
Брой акции в обращение	649 990
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция преди увеличението (лв.)	1.82
След увеличението на капитала	
Брой нови акции	1 624 975
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)	1.86
Увеличение на капитала (лв.) - брутен размер	3 022 453.50
(разходи по емисията)	30 451.00
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	2 992 002.50
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	2 274 965
Балансова стойност на нетните активи (хил. лв.)	4 177
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.84
Разводняване на 1 акция	няма

Към 30.09.2022 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма билдингс“ АДСИЦ е 1,185 хил. лв., разпределени в 649,990 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 1.82 лв.

При записване на минималния размер за успешно предлагане на акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2,992,002.50 лв. до 4,177 хил. лв., а броят на акциите ще достигне 2,274,965 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 1.84 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 билдингс“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

РАЗДЕЛ 10. Допълнителна информация

Точка 10.1. Консултанти

Няма консултанти във връзка с дадената емисия.

Точка 10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация

Следната информация е прегледана от регистрирани одитори и е обхваната в доклада на одиторите, доколкото въз основа на тази информация е определена справедлива стойност на недвижимите имоти, притежавани от Емитента, в съответствие с изискванията на ЗДСИЦДС: доклад от независим оценител към 31.12.2021 г. Копие на доклада е приложено към настоящия Проспект и представлява неразделна част от него.

Точка 10.3. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар

Точка 10.3.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството 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.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собственият и привлеченият капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството е използвало средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата, набрани при първоначалното увеличение на капитала. При спазване на ограниченията и изискванията на ЗДСИЦДС, „Софарма билдингс“ АДСИЦ може да използва и привлечен капитал за финансиране на дейността си, като емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар и/или взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти, както и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по използвани банкови кредити и по издадени емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал, извън избягване на риска от свръхзадлъжнялост.

Съветът на директорите на Дружеството се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на

получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

Точка 10.3.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограниченията, заложиени в Устава му и българското законодателство.

Съгласно чл. 6 от Устава му, „Софарма билдингс“ АДСИЦ придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. 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.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 5 и чл. 6 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „Софарма билдингс“ АДСИЦ, трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не може да инвестира в други ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

Точка 10.3.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. 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.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се финансира със собствени средства, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които Емитентът фокусира своите инвестиции, са офис, търговски и складови площи.

В допълнение, Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство – без ограничение;
- в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; банкови депозити – без ограничения;
- в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите си;
- други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

Точка 10.3.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот при съблюдаване на следните основни критерии:

- *Приемлива първоначална инвестиция*
Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара.
- *Очаквана годишна доходност от проекта*
Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.
- *Срок на реализация на проекта*

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

- *Ниво на риск*

Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в Част 1 Рискови фактори от този Проспект). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия.

Целеви пазарни сегменти и описание на характеристиките на имотите, в които Дружеството ще инвестира

Дружеството се концентрира върху няколко основни пазарни сегмента:

- *Жилищни имоти*

В тази категория се включват качествени имоти с жилищно предназначение. Дружеството ще инвестира в закупуването или изграждането на имоти от този вид. Този тип имоти може да съставляват до 100% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти, разположени в престижни жилищни квартали, характеризиращи се с висок жизнен стандарт, добра инфраструктура и адекватно равнище на обществените услуги.

- *Бизнес и офис имоти*

Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик.

- *Търговски имоти*

Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Дружеството ще инвестира в 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 гъсто населени градове, в 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. 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.

- *Парцели*

Такива имоти ще бъдат закупвани с цел бъдещо строителство или продажба 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.

Точка 10.3.5. Информация за придобитите недвижими имоти:

Точка 10.3.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти

Структурата (по балансова стойност) на инвестиционния портфейл към 30.11.2022 г. е, както следва:



С най-висок дял са офисите с 49,91 на сто, следвани от търговските площи с дял от 30,15 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 30.11.2022 г.

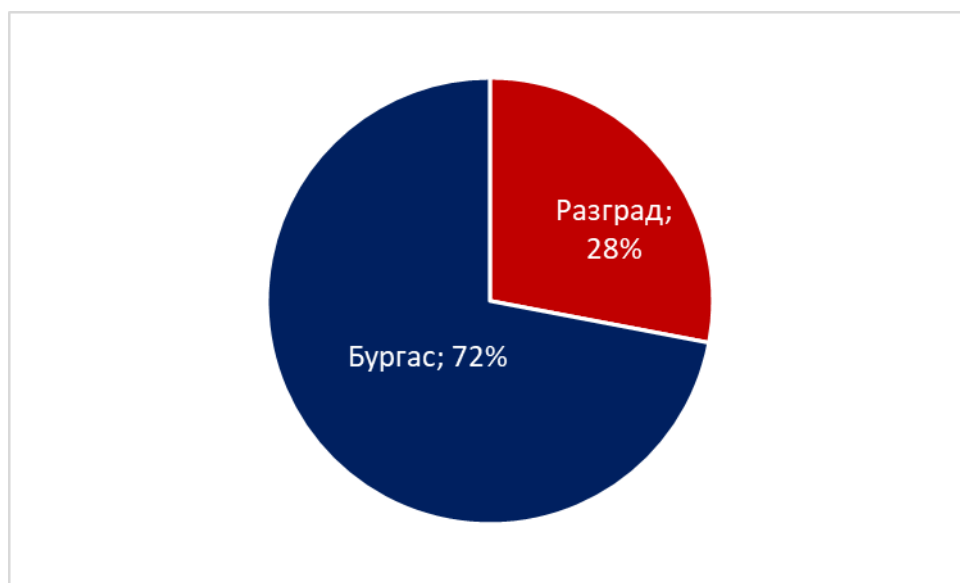
Видът на имотите е описан в таблица 5, която е репликирана тук за удобство:

Описание на имота	Балансова стойност към датата на Прспекта
-------------------	---

гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.33 - склад на едро	71 777,90 лв.
гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.32 - офиси и склад	117 994,30 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	79 874,20 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.663 - склад	136 294,50 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	126 252,60 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.665 - офис	151 368,55 лв.
Общо	683 562,05 лв.

Точка 10.3.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Относителният дял към 30.11.2022 г. (по балансова стойност) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика:



Точка 10.3.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към датата на Проспекта Емитентът не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не са налице планове за извършване на такива в тях през текущата 2023 година.

Точка 10.3.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към датата на Проспекта не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Емитента недвижимите имоти.

Точка 10.3.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект отдадените от „Софарма билдингс“ АДСИЦ за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на притежаваните недвижими имоти е 100 %, както следва:

<i>град</i>	<i>Общо отдавана площ, кв.м</i>	<i>Отдадена площ, кв.м</i>	<i>заетост</i>
Бургас	55.80	55.80	100.00%
Бургас	310.15	310.15	100.00%
Разград	326.10	326.10	100.00%
Всичко	692.05	692.05	100.00%

Точка 10.3.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Недвижимите имоти са застраховани при „ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ УНИКА“ АД, като договорите са сключени съгласно общите условия на застрахователя.

В следващата таблица са посочени действащите застраховките на недвижимите имоти и съществените условия по застрахователните договори.

Застраховател	„ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ УНИКА“ АД
Адрес на имотите	гр. Разград, ж.к. Освобождение, бл. 5, ет. 0
Вид застраховка	имуществена
Срок	от 01-02-22 до 29-01-23
Застрахователна сума	683,562.05 лв.
Застрахователна премия	364.80 лв.
Покрити рискове	пожар, мълния, експлозия, имплозия, удар от летателен апарат или от предмет, паднал от него; буря, пороен дъжд, градушка, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед; наводнение; авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и вентилационни инсталации; злоумишлени действия на трети лица, вандализъм; измръзване/замръзване; авария с товаро-разтоварни машини; свличане и срутване на земни пластове; счупване на стъкла; индиректно попадение на мълния; морски вълни; пушек и дим; счупване на вътрешни стъкла; авария на спринклерни инсталации; удар от пътно превозно средство; късо съединение/токов удар – с лимит на отговорност до 30 % от общата Застрахователна сума, но не повече от 100 000 (сто хиляди) BGN за срок от една година, за всеки един от изброените рискове; разходи за разчистване на развалини и останки – с лимит на отговорност до 30% от размера на щетата, но не повече от 100 000 (сто хиляди) BGN за срок от една година; разходи: за гасене на пожар; за преместване и предпазване; за преработване на отпадъци; вследствие на нормативни изисквания; вследствие увеличаване на цените; проектантски разноски и хонорари на експерти, инженери, архитекти и други подобни – с общ лимит 10% от всяка щета, но не повече от 100 000 (сто хиляди) BGN за срок от една година.

Точка 10.3.5.7. Последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Оценката на недвижимите имоти на дружеството към 31.12.2021 г. е приложена в своята цялост към настоящия Проспект. Датите, на които е извършен огледът на оценяваните недвижими имоти за нуждите на оценката, са 11 и 12 ноември 2021 г.

Предстои изготвяне на нова оценка във връзка с ГФО на Дружеството за 2022 година.

Точка 10.3.5.8. 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

Към 30.11.2022 г. относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, е в размер на 50,56 %. Дружеството очаква тези вземания да бъдат събрани в пълен размер.

Точка 10.3.6. Данни за банката-депозитар

Точка 10.3.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

Банката-депозитар на Дружеството е „Кей Би Си Банк България“ ЕАД (предшестващо до 14.07.2022 г. с фирма „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД), ЕИК 831558413, с адрес на управление гр. София, район Лозенец, Експо 2000, бул. „Никола Вапцаров“ № 55, телефон: 91 985 101, факс: 943 45 28, електронен адрес за кореспонденция: call.center@kbcbank.bg интернет страници: www.rbb.bg и www.kbcbank.bg/bg/za-bankata/.

Точка 10.3.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност

„Кей Би Си Банк България“ ЕАД (предшестващо до 14.07.2022 г. с фирма „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД), учредена на 14.04.1994 г. и извършваща банкова дейност въз основа на Решение на БНБ за издаване на лицензия № 198 от 16.06.1994 г., вписана на 01.08.1994 г. в търговския регистър на СГС по ф.д.№ 14195/94г., партида № 18414, том 230, стр. 38, вписана в Търговския регистър и регстъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписвания на 11.03.2008 г. с вписване № 20080311114459, лицензирана като инвестиционен посредник, в това число с правото на банка - депозитар и вписана в регстъра при КФН под номер 03-0089.

Точка 10.3.6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Банката-депозитар извършва следните услуги:

По силата на сключения на 13.09.2007 г. Договор за изпълнение на функциите на банка – депозитар, „Софарма билдингс“ АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД (понастоящем с фирма „Кей Би Си Банк България“ ЕАД) приема и се задължава срещу възнаграждение да изпълнява функции на банка-депозитар, състоящи се в извършване на водене на сметки на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, изразяващи се в:

1. водене на сметки за активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и за други ценни книжа, които „Софарма билдингс“ АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;

2. извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма билдингс“ АДСИЦ 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;

3. обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма билдингс“ АДСИЦ 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.

Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, при спазване на условията, предвидени в неговия Устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, както и осигурява събирането и използването на приходите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване на уставното ограничение за разходите на Дружеството.

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

Съгласно договора, приетите от Банката-депозитар парични средства и ценни книжа, внесени по сметка на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, се администрат и отчитат отделно от собствените активи на Банката-депозитар, както и от други активи, внесени по сметки в банката.

Договорът предвижда, че Банката-депозитар не може: да бъде кредитор или гарант на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, освен за вземанията си по Договора за Банка-Депозитар; да бъде едно и също лице или свързано лице с членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в „Софарма билдингс“ АДСИЦ, с обслужващото дружество (трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС – § 8 ПЗР ЗДСИЦДС), с инвестиционния посредник на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционните сделки на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, както и с лица, които контролират „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година. Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

1. по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. с едномесечно писмено предизвестие от страна на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;
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 му съгласно предходното изречение;
5. при прекратяване съществуването на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо банката-депозитар;

7. при заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на нормативните изисквания за банка-депозитар съгласно действащото законодателство.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, 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 билдингс“ АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

Точка 10.3.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Точка 10.3.7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница

„Телекомплект“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831643753, със седалище и адрес на управление гр. гр. София, район Изгрев 1756, Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 3, офис № 1-А3, представлявано от Илиян Славов Колев – Изпълнителен директор. Интернет страница <https://telecomplect.bg/>, E-mail: office@telecomplect.com

Точка 10.3.7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Предметът на дейност на третото лице „Телекомплект“ АД е: 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, за извършването на строежи и подобрения, както и за извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Възможностите на „Телекомплект“ АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от експертния капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти.

При необходимост, в зависимост от спецификите на всеки отделен случай, „Телекомплект“ АД ползва услугите на специалисти в областта на отдаването под наем, изготвянето и администрирането на проекти за регулация, кадастър, строителни и други подобни.

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

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменения ЗДСИЦ между „Софарма билдингс“ АДСИЦ и „Телекомплект“ АД е сключен на 14.09.2007 г. Впоследствие договорът е изменен с анекс № 1 от 01.10.2008 г., когато се изменя размера на възнаграждението.

Точка 10.3.7.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му

„Софарма билдингс“ АДСИЦ възлага на третото лице следните дейности:

А) консултации и анализи, свързани с инвестиционната стратегия и цели на „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма билдингс“ 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, в които инвестира, предвидени в Устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Софарма билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма билдингс“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Договорът с третото лице е сключен за срок от 1 година и в случай че 30 дни преди изтичане на срока никой от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за всяка следваща година. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено, а вредите от него поправени в дадения от Дружеството разумен срок.

Точка 10.3.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

Точка 10.3.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия проспект е „Консултпрайс“ ООД, с ЕИК 200981861 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Позитано“ № 12.

Пазарната оценка на недвижимите имоти собственост на Емитента към 31 декември 2021 г. е заверена от инж. Румен Димитров Михайлов, оценител притежаващ лиценз за оценителска

правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100423.

Точка 10.3.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителят на недвижимите имоти, посочен в т. 8.1 по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Консултпрайс“ ООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 2009 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

„Консултпрайс“ ООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част, оценки на поземлени имоти в горски територии, оценки на права на интелектуалната и индустриалната собственост, оценки на земеделски земи и трайни насаждения и други специализирани експертни оценки. Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, и в него работят няколко лицензирани оценителя.

Инж. Румен Димитров Михайлов е оценител с дългогодишна практика. Притежава дипломи от: 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.

Оценителският опит на инж. Румен Димитров Михайлов включва: Участие в над 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 20 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 500 частни оценки на недвижимо имущество, като в сферата на инвестиционните имоти е извършвал и извършва оценки на имоти от следните типове: търговски обект - магазин, ателие за услуги и заведение за обществено хранене, офис, апартаментен хотел, логистична база, вакантен терен за инвестиционна разработка и специализирано депо за твърди битови и строителни отпадъци; Автор е 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 е 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

Камера на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) с пълна проектантска правоспособност по части СК (Строителни конструкции) и ОИС (Организация и изпълнение на строителството); Член на Камера 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 Камера на независимите оценители (2009 – 2015 г.); Член на Контролния съвет на Българска търговско - промишлена палата (2005 г. – понастоящем); Председател и член на Експертна комисия „Строителство, архитектура и геодезия“ при Национална агенция за професионално образование и обучение (НАПОО) при Министерски съвет на Р. България (2006 г. – понастоящем); 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; Член на Консултативен съвет в областта на проектирането, строителството и инвестиционния процес към министъра на регионалното развитие и благоустройството; Член на Националния съвет по метрология към министъра на икономиката и енергетиката.

Точка 10.3.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

Точка 10.3.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 60 от Устава на „Софарма билдингс“ АД СИЦ, максималният размер на годишните разходи за управление на Дружеството, не може да надхвърлят 6 на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Точка 10.3.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Възнагражденията през 2020 г. по лица са, както следва: Емил Георгиев Костов – начислени възнаграждения – 12 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 12 хил. лв.; Ирина Викторова Минчева – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 6 хил. лв.; Стойчо Стоянов Пангев – начислени възнаграждения – 3 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 3 хил. лв.; Иван Христов Кралев – начислени възнаграждения – 3 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 3 хил. лв.

Възнагражденията през 2021 г. по лица са както следва: Емил Георгиев Костов – начислени възнаграждения – 12 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 12 хил. лв.; Ирина Викторова Минчева – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 6 хил. лв.; Стойчо Стоянов Пангев – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 6 хил. лв.

Възнагражденията през 2022 г. по лица са както следва: Емил Георгиев Костов – начислени възнаграждения – 11 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 11 хил. лв.; Ирина Викторова Минчева – начислени възнаграждения – 4 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 4 хил. лв.; Стойчо Стоянов Пангев – начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени брутни възнаграждения – 5 хил. лв.

Съгласно чл. 54 от Устава на Дружеството, размерът на възнаграждението на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС 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 разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството и възлиза на 13 хил. лв. към 31.12.2022 г.

Точка 10.3.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава

Точка 10.3.10.1. Правноиндивидуализиращи данни (наименование, правноорганизационна форма, седалище и адрес на управление, електронен адрес, интернет страница, представляващи, регистърни данни и др.) за специализираното дружество; процентно съотношение на участието на дружеството със специална инвестиционна цел в капитала на специализираното дружество; процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние на дружеството със специална инвестиционна цел; абсолютна стойност на инвестицията в специализираното дружество към датата на придобиването; съществени условия и параметри на сделките, сключени по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, с които е извършено учредяването/придобиването на специализираното дружество

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът не притежава участие в капитала на дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Точка 10.3.10.2. Информация за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти

Неприложимо.

Точка 10.3.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по за тези имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект, Уставът на Емитента предвижда, че той придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.



Мартин Петров
Изпълнителен директор на
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА:



Емил Костов
Изпълнителен директор на
„Софарма билдингс“ АДСИЦ



Петя Лазарова
Съставител на финансовите
отчети на „Софарма
билдингс“ АДСИЦ

Приложение 1. ДЕКЛАРАЦИЯ от изготвящите проспекта за законово съответствие

Долуподписаните:

Емил Георгиев Костов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма билдингс“ АДСИЦ

Мартин Радосветов Петров – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Светозар Светозаров Абрашев – в качеството си на Прокурист на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че настоящият Проспект съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „Софарма билдингс“ АДСИЦ:

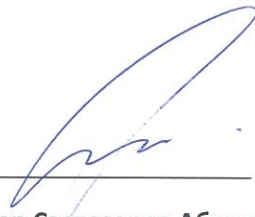


Емил Георгиев Костов,
Изпълнителен директор
на „Софарма билдингс“ АДСИЦ

За „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:



Мартин Радосветов Петров,
Изпълнителен директор
на „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД



Светозар Светозаров Абрашев,
Прокурист
на „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД

Приложение 2. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал.6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на Емитента

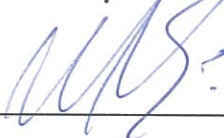
Долуподписаните:

1. **Емил Георгиев Костов** – Изпълнителен директор на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;
2. **Ирина Викторова Минчева** – Председател на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;
3. **Стойчо Стоянов Пангев** – Заместник-председател на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;
4. **Петя Николова Лазарова** – Съставител на финансовите отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ;

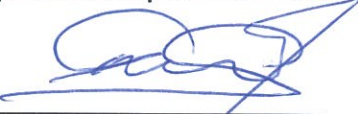
Декларираме, че, доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ информация е пълна и вярна.



Емил Георгиев Костов



Ирина Викторова Минчева



Стойчо Стоянов Пангев

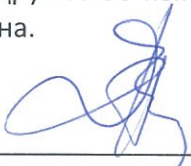


Петя Николова Лазарова

Приложение 3. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от съставителя на финансовите отчети на Емитента

Долуподписаната Петя Николова Лазарова, в качеството си на съставител на междинните неаудитирани финансовите отчети на „Софарма Билдингс“ АД СИЦ за 30.09.2022 година и 30.09.2021 година, и годишните одитирани финансови отчети на същото дружество към 31.12.2019 година, 31.12.2020 година и 31.12.2021 година,

Декларирам, че, доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия Проспект за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АД СИЦ информация, извлечена от междинните неаудитирани финансовите отчети на „Софарма билдингс“ АД СИЦ към 30.09.2022 година и 30.09.2021 година, и годишните одитирани финансови отчети на същото дружество към 31.12.2019 година, 31.12.2020 година и 31.12.2021 година, е вярна и пълна.



Петя Николова Лазарова

Приложение 4. ДЕКЛАРАЦИЯ по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК от независимия одитор на финансовите отчети на Емитента



Baker Tilly Klitou and Partners EOOD
5 Stara planina str, floor 5
Sofia 1000
Bulgaria

T: +359 2 9580980
F: +359 2 8592139

info@bakertillyklitou.bg
www.bakertillyklitou.bg

До г-н Емил Костов

Изпълнителен директор

“Софарма Билдингс” АДСИЦ

Комплекс Софарма Бизнес Тауърс, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, бл. А, ет. 20

гр. София, 1756

ПИСМО-ДЕКЛАРАЦИЯ

Към Доклад за договорени процедури с дата 27.01.2023 г. във връзка с чл. 89д, ал. 6 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Уважаеми г-н Костов,

Във връзка с чл. 89д, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (“ЗППЦК”), ние сме издали Доклад за договорени процедури с дата 27.01.2023 г. (“Докладът”) относно Проспект за публично предлагане на акции, приет с решение на съвета на директорите на Софарма Билдингс АДСИЦ (“Дружеството”) от 27.01.2023 г. Докладът за договорени процедури касае използвана в проспекта информация от одитираните финансови отчети на дружеството за годините завършващи на 31 декември 2021 г., 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г.

Това писмо-декларация се издава единствено за целите, изложени по-горе и за Ваша информация във връзка с изискванията на чл. 89д, ал. 6 от ЗППЦК, и не следва да се използва за каквито и да било други цели.

Целите и използването на настоящото писмо-декларация са идентични с тези на Доклада.

От името на одиторско дружество №129 “Бейкър Тили Клиту и Партньори” ЕООД

Галина Локмаджиева-Неждкова

Управител

Регистриран одитор

“Бейкър Тили Клиту и Партньори” ЕООД

Дата: 27.01.2023 г.

гр. София

Приложение 5. Доклад за оценка на вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ, изготвен към 31.12.2021 г. от "КОНСУЛТПРАЙС" ООД, ЕИК 200981861, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Позитано“ № 12, с отговорен оценител Румен Димитров Михайлов, с оценителска правоспособност оценка на недвижими имоти, рег. № 100100423 от 14.12.2009 от Камара на независимите оценители в България, служебен адрес - гр. София, ул. „Позитано“ № 12

Докладът е приложен в пълнота и представлява неделима част от настоящия Проспект.

КОНСУЛТПРАЙС - СОФИЯ

ПАЗАРНА
ОЦЕНКА



MARKET
VALUATION

обект на оценка

»

**Вещни права на собственост върху активи
в инвестиционни имоти на
СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ (ЕИК 175059266)
гр. София**

дата на оценка

»

31.12.2021 г.

« РЕЗЮМЕ »

обект на оценка

Вещни права на собственост и ползване върху инвестиционни имоти на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ (ЕИК 175346309) гр. София, с обща балансова стойност, към 31.12.2021 г., в размер на :

634 286.65 лв.

в т.ч. недвижими имоти в 6 бр. счетоводни позиции както следва:

Инв.№	местонахождение	предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	балансова стойност 31.12.2021 г.
			строи- тельство	ремонт		
2240-01-5	гр. Разград ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	СО 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	134.87	64 887.60
2240-01-6		СО 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	191.23	90 142.80
2240-01-7		СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	55.80	77 983.50
2240-01-8	гр. Бургас ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	СО 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	113.24	128 867.30
2240-01-9		СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	88.20	123 278.60
2240-01-10		СО 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	108.71	149 126.85
ОБЩО						634 286.65

текуща дата на оценка

31.12.2021 г.

база за стойността

Справедлива стойност съгласно счетоводните стандарти, в т.ч. и МСФО 13, кореспондираща на «Пазарна стойност» съгласно т.1.5.1 на приложимите стандарти за оценяване - Български стандарти за оценяване (БСО 2018).

подход

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

техника на оценяване (метод на оценяване)

Метод за остойностяване на базата на настоящата стойност съгласно т.Б11(а) на Приложение Б от МСФО 13, съответстващ на методика, свързана с изпълнение 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.

входяща информация, и йерархично ниво на входящата информация, използвана за оценяване

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 , изразяващи се в:

- индикации за цени (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на технико-икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение) обекти/активи, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за срокове на пазарна реализация на сделки с подобни или сходни обекти (на база данни за диапазон на изменение), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за пазарни норми на възвръщаемост при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база усреднени и калкулативни стойности от усреднени данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;

С оглед местоположението на инвестиционните имоти, същите се категоризират, без изключение, като имоти с местно второстепенно местоположение.

Конкретните стойности на използваните данни, произтичащи от активни пазари, за оценяваните обекти, са представени в Приложение 1 към доклада за оценка.

резултат от оценката

683 562.05 лв.

разпределени по отделни инвестиционни имоти, както следва:

гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.33 - склад на едро	71 777.90 лв.
гр. Разград, ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0, СО 61710.502.6371.4.32 - офиси и склад	117 994.30 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	79 874.20 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.663 - склад	136 294.50 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	126 252.60 лв.
гр. Бургас, ж.к. Славейков, бл.55, вх. 3, ет. 0, СО 07079.602.217.1.665 - офис	151 368.55 лв.

**чувствителност на
оценката**

Настоящата оценка и изведените резултати за справедлива стойност на оценяваните инвестиционни имоти са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности, които в условията на конкретната пазарна ситуация имат преобладаващо скрит или манипулиран характер и нямат достатъчна сходимост с ценовите нива и резултантните им параметри от съществуващото пазарно предлагане;
- изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия с оценявания обект, които не са планирани към момента на оценката.

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост (разумност), с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразява и текущото състояние на обекта/актива към момента на оценката, при което влиянието на визираните изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към момента, остава без ефект върху изведения резултат.

При евентуални изменения на двата основни, но слабо влияещи си взаимно параметри, приложими в използваната оценъчна методика, в рамките на граничните им стойности от исторически наблюдаваните диапазони за тяхното възможно изменение през последните 12 месеца, биха могли да се реализират следните максимални отклонения спрямо общата стойност на изведения резултат, които поради слабо взаимно влияние на анализирани параметри не следва да бъдат суперпонирани (т.е. приложимостта на едното изменение не предполага едновременно отчитане на другото):

основен параметър	изменение	изменение в резултата
месечна стойност на наема	+0.25%	1 763.20 лв.
срок за реализация на наемна сделка	+1 мес.	-7 279.05 лв.

оценител:





ОБЩИ ПАРАМЕТРИ, СПЕЦИФИЧНИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извършена пазарна оценка на активи¹ в инвестиционни имоти² на Софарма билдингс АДСИЦ (ЕИК 175346309), в съответствие с изложените по-долу данни за условията на нейното договорено изпълнение.

« Възложител »

Софарма билдингс АДСИЦ (ЕИК 175346309) гр. София.

« Изпълнител »

Консултпрайс ООД (ЕИК 200981861) гр. София, с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, Рег.№ 900300045 на КНОБ³, чрез независим оценител инж. Румен Димитров Михайлов, Рег.№ 100100423 с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти.

« Обект на оценка »

Обект на оценяване са вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на Софарма билдингс АДСИЦ (ЕИК 175346309), с обща балансова стойност (към 31.12.2021 г.) 634 286.65 лв., разпределени по обекти/позиции съгласно инвентарните описи и счетоводните отчети на дружеството, както следва:

Инв.№	местонахождение	предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	балансова стойност 31.12.2021 г.
			строи- тельство	ремонт		
2240-01-5	гр. Разград ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	СО 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	134.87	64 887.60
2240-01-6		СО 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	191.23	90 142.80
2240-01-7	гр. Бургас ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	55.80	77 983.50
2240-01-8		СО 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	113.24	128 867.30
2240-01-9		СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	88.20	123 278.60
2240-01-10		СО 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	108.71	149 126.85
ОБЩО					634 286.65	

Индивидуализацията на описаните по-горе активи, произтича от тяхното дефиниране като обекти на собственост и счетоводна отчетност, съответстващи на описание, представено в задание от възложителя на оценката, както и на публично достъпни данни, съдържащи се в информационните системи за отдалечен (on-line) достъп на АГКК и ГИС на МРРБ, като съгласно заданието на възложителя се оценява относителен дял 100% от вещните права на собственост върху същите активи.

« Цел на оценката »

Определяне на пазарна стойност⁴ за визирания по-горе обект на оценяване (в неговата общност по дефинирани групи и разделност по съставни елементи/активи), съгласно приложимите стандарти за оценяване⁵, с оглед потенциалната й приложимост за нуждите на финансовата отчетност на дружеството - възложител на оценката, като индикация за пазарна ценност, в нормално ликвиден аспект при условията на съществуващата пазарна среда към фиксирания времеви момент и като справедлива стойност съгласно счетоводните стандарти, в т.ч. и МСФО 13 «Измерване на справедлива стойност».

« Актуалност и валидност на оценката »

Настоящата оценка е ориентирана към текуща дата 31.12.2021 г., като валидността на съдържащите се в нея анализи, заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики и параметри за активите, върху които се прилагат оценяваните вещни права на собственост, се определя ориентировъчно за 6 месеца, считано от фиксирания по-горе времеви момент, като следва да се акцентира внимание върху допълнителните специални допускания за съществена несигурност на оценяването, произтичащи от влиянието на извънредната ситуация в страната за периода между 13.03.2020 и 13.05.2020 г., както и на текущата епидемична обстановка, свързани с глобалната пандемия от корона вирус 2019-nCoV (COVID-19) и отражението им върху световната и националната икономика, в т.ч. и върху съответните пазари, а именно:

- при оценяването се прилага по-висока степен на предпазливост при използването на текущите пазарни данни за сравнение, тъй като същите са обременени и от несигурността вследствие на безпрецедентния набор извънредни обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда (в текущ и бъдещ аспект), вследствие на предприетите мерки в страната и в държавите от ЕС във връзка с глобалната пандемия от корона вирус COVID-19;

¹ ресурс, контролиран от предприятието в резултат от минали събития и от който се очаква поток от бъдещи икономически изгоди за предприятието;

² имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за: използване при производството на продукция или оказването на услуги; доставката на материали, стоки или услуги; за административни цели; продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието;

³ Камера на независимите оценители в България;

⁴ в аспект на най-вероятна продажна цена при вземездна пазарна транзакция;

⁵ Български стандарти за оценяване - БСО 2018;



- като се има предвид неизвестното бъдещо влияние, което COVID-19 може да окаже върху пазара на недвижими имоти се препоръчва последващо оценяване на имота (в т.ч. и от друг независим оценител) непосредствено след визирания по-горе провизорен срок за актуалност на оценката.

« Специфични и ограничителни условия на оценката »

Съгласно чл.6, ал.3 на ЗНО⁶, оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

В конкретния случай индикацията за пазарна ценност на оценявания обект се изгражда върху приета база за стойността - «Пазарна стойност», която съгласно приложимите стандарти за оценяване (в т.ч. - т.1.5.2.1 на БСО) следва да отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на същия обект/актив, без да се отчитат негови характеристики и/или предимства, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив, т.е. ценностна база, която съгласно международните стандарти за оценяване⁷ трябва да съответства на целта на оценката и да отразява цената, която може да бъде получена при продажба на актив или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на оценяване.

Така представената и приета, за целите на оценката, база за стойност, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната пазарна възмездност в съответствие със следните специфични условия:

- (а) «оценената сума» е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена сума изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, продажба с уговорка за обратен наем, възнаграждения или отстъпки, предоставяни от лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на стойност, налична единствено за конкретен собственик или купувач.
- (б) «даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли» се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цената на сделка, която отговаря на елементите от дефиницията на пазарна стойност към датата на оценката.
- (в) «към датата на оценката» изисква стойността да е позиционирана във времето - към определена дата. Тъй като пазарите и пазарните условия може да се променят, оценената стойност може да е невярна или неподходяща към някоя друга дата. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към датата на оценката, а не към минала или бъдеща дата.
- (г) «между желаещ купувач» се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито прекалено нетърпелив, нито решен да купи на всяка цена. Този купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и текущите очаквания за пазара, а не според въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано или очаквано. Предполагаемият купувач няма да плати цена по-висока от тази, която иска пазарът. Сегашният собственик е сред тези, които съставляват «пазара».
- (д) «и желаещ продавач», т.е. продавач, който не е прекалено нетърпелив или изпаднал в принуда, готов да продаде на всяка цена или да задържа продажбата до постигане на цена, считана за нереалистична за текущия пазар. Желаещият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия за най-добрата цена, която може да се постигне на свободния пазар след подходящ маркетинг, каквато и да е тази цена. Фактическите обстоятелства около реалния собственик не са част от това съображение, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик.
- (е) «чрез сделка при пазарни условия» означава сделка между страни, които нямат особена или специална връзка - например компания - майка и дъщерни компании, или собственик и наемател, която може да направи ценовото равнище нетипично за пазара или завишено. Приема се, че сделката по пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действа независимо.
- (ж) «след подходящ маркетинг» означава, че активът е бил експониран на пазара по най-подходящия начин, за да бъде продаден на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с определението на пазарна стойност. Приема се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящият, когато води до получаването на най-добрата цена на пазара, до който продавачът има достъп. Времето на екс-

⁶ Закон за независимите оценители (обн. ДВ. бр.98/14.11.2008, изм. ДВ. бр.49/29.06.2010, изм. ДВ. бр.62/10.08.2010, изм. ДВ. бр.19/08.03.2011);

⁷ Международни стандарти за оценяване - МСО/IVS 2017, ISBN: 978-0-9931513-0-9;

пониране не е строго определен период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е този, че трябва да е осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара.

- (з) «при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно», т.е. приема се, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за естеството и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за ползване на актива, и състоянието на пазара към датата на оценката. Приема се също така, че всеки от тях използва тази информация благоразумно, за да постигне цена, която е най-изгодна за неговата позиция в сделката. Благоразумието се оценява на база състоянието на пазара към датата на оценката, а не от по-благоприятната позиция оценката да се прави ретроспективно за минал период. Например, не е непременно неблагоразумно за един продавач да продава активи на пазар с падащите цени на цена, която е по-ниска от предходните пазарни нива. В такива случаи, както и при сделки на пазари с променящи се цени, разумният купувач или продавач ще действа в съответствие с най-добрата налична информация за пазара към съответния момент.
- (и) «и без принуда» изисква всяка страна да е мотивирана да сключи сделката, но без да е принудена или заставена да го направи.

Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно.

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-пълноценно ползване. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо.

Най-пълноценното ползване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е алтернативно ползване. То се определя от това какъв начин на ползване би имал предвид относно актива участникът на пазара при определяне на цената, която е готов да предложи.

Концептуалната рамка, на която се базира определението за пазарна стойност може да се ползва и при тълкуването на «пазарен наем», представляващ оценената сума, срещу която право върху актив/имот би трябвало да бъде отдадено под наем за ползване, към датата на оценката, между желаещ наемодател и желаещ наемател при подходящи условия на договора, чрез сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При изчисляване на пазарния наем се отчитат следните условия:

- (а) по отношение на пазарен наем по договор за наем - условията именно на този договор служат за изходни данни, освен ако са незаконни или противоречащи на общото законодателство;
- (б) по отношение на пазарен наем, който не е предмет на договор - допуснатите условия са условията на един условен договор, който обикновено би се сключил на пазара на съответния вид имот към датата на оценката между участници на пазара.

Понятието «обект», в настоящия доклад, се основава на §5, т.39 от ДР на ЗУТ, и следва да се разбира като самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР, като общият признак за обектите е тяхното предназначение.

Понятията «разноски» и «подобрения», в настоящия доклад, се основават на разбирането, че разноските, които държател или владеец могат да извършат в чужд имот са два вида:

- първият вид разноски са свързани със запазване на имота от повреждане или погиване и се определят като необходими, защото извършването им е наложително (ако необходимите разноски не бъдат извършени, имотът може да бъде повреден или частично или изцяло унищожен, което ще затрудни или направи невъзможно използването му по предназначение, т.е. тези разноски се правят не за увеличаване, а за предотвратяване намаляването на стойността на имота);
- вторият вид разноски са т. нар. полезни разноски, с които са направени подобрения в имота, представляващи физически изменения с материално изражение, настъпили в имота, като качеството на подобрения ще е налице, само и единствено, ако те водят до увеличение на неговата стойност (полезните разноски, за разлика от необходимите, не са свързани със запазване на имота и тяхното извършване не е наложително).

Пазарната стойност по т.1.5.2.1 на БСО отговаря на изискването за измерване на справедлива стойност по приложимите за възложителя на оценката, счетоводни стандарти, в т.ч. и МСФО 13 «Измерване на справедлива стойност», при съблюдаване на някои специфични допускания, като абстрахиране от ограничения за продажба и неотчитане на ефекти от:

- (а) допълнителна стойност, извличана от създаването на портфейл от инвестиционни имоти с различни местонахождения;



- (б) синергии (допълнителни икономически изгоди в резултат на взаимосвързано използване на активи) между инвестиционния имот и другите активи на предприятието, притежаващо или придобиващо по финансов лизинг инвестиционен имот;
- (в) юридически права или правни ограничения, които са специфични само за настоящото предприятие, притежаващо или придобиващо по финансов лизинг инвестиционния имот;
- (г) данъчни преференции или данъчни тежести, които са специфични само за настоящото предприятие, притежаващо или придобиващо по финансов лизинг инвестиционния имот.

В контекста на гореизложеното, справедливата стойност на инвестиционен имот, съгласно визираните по-горе счетоводни стандарти, 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 отбивки, 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.

Притежаването на настоящия доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на закон.

Представените в доклада параметри, анализи и резултати са приложими единствено за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за възможни изменения в ценовите нива на съответния пазар за недвижими имоти са в граници на отклонение от -10% до +5%.

Изложените анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежавана от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица.

Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение, за изготвяне на оценката, не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на резултата с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от бъдещи събития.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация свързана с данните и резултатите от оценката, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от прилагане на закон или нарочни пълномощия.

Оценителят е извършил натурен оглед⁸ на активите, върху които се прилагат оценяваните вещни права, като паралелно с този акт е направен и формален анализ за установяване на съответствие между фактическо състояние и идентификационни данни за същите активи, съдържащи се в представени от възложителя а оценката документи за собственост и счетоводна отчетност, както и в информационните системи за отдалечен (on-line) достъп на АГКК и ГИС на МРРБ.

Представената документация за оценявания обект и съдържащата се в нея информация е разгледана⁹ при възлагането на оценката, като по този начин е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на оценката, а в констативно - установителен аспект не може да бъде

⁸ към момента на текущото оценяване;

⁹ без да е копирана и съхранявана в архив на изпълнителя, като са използвани само технически данни за конкретизиране характеристиките и количествените параметри на оценявания обект, т.е. оценителят не съхранява архив с данни за обектите на оценяване, както и за възложителите на оценките;

потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад.

В съответствие с гореизложеното, използваната информация, съдържаща се в представената за разглеждане документация за оценявания обект, не представлява и не съдържа лични данни¹⁰, а нейното обработване за нуждите на настоящата оценка не влиза в колизия с разпоредбите на ЗЗЛД и с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни.

Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или съставна частичност.

Независимо от съдържанието на изложените по-горе ограничаващи условия и предпоставки, оценителят е представил и декларация съгласно изискванията по чл.21 ал.1 на ЗНО, която е приложена в настоящия доклад, след раздела с изведените резултати от оценяването.

Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се види от данните, съдържащи се в информационната база на публичния регистър към КНОБ - <http://www.ciab-bg.com/>, като на същия адрес могат да бъдат разгледани в пълнота цитираните в настоящия доклад стандарти за оценяване БСО 2018, които съгласно уводната теза, отразена на стр.7 от тяхното съдържание, са рецепция на международните и европейските стандарти за оценяване, относими към регулацията на българското законодателство.



ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обект на оценяване са неограничени¹¹ вещни права на собственост върху активи в инвестиционни имоти на Софарма билдингс АДСИЦ (ЕИК 175346309), с обща балансова стойност (към 31.12.2021 г.) в размер на 634 286.65 лв., разпределени по обекти/позиции съгласно инвентарните описи и счетоводните отчети на дружеството, както следва:

Инв.№	местонахождение		предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	балансова стойност 31.12.2021 г.
				строи- телство	ремонт		
2240-01-5	гр. Разград	ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	СО 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	134.87	64 887.60
2240-01-6			СО 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	191.23	90 142.80
2240-01-7	гр. Бургас	ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	55.80	77 983.50
2240-01-8			СО 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	113.24	128 867.30
2240-01-9			СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	88.20	123 278.60
2240-01-10			СО 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	108.71	149 126.85
ОБЩО							634 286.65

За целите на оценката, конкретните характеристики и индивидуализиращи параметри за всеки отделен актив са установявани на място и съобразявани с представената за тях документация за собственост, техническо обслужване и счетоводна отчетност, като в случаите на информационна недостатъчност са използвани данни от натурно обследване за установяване на вид, техническа параметричност и общо физическо състояние, както и заместващи данни от анализи.

В съответствие с констатациите от направените проучвания и анализи за установяване на съответствие между фактическо състояние (ревизирано при извършен от оценителите натурен оглед) и данни от предоставената информация за разглежданите активи, при оценяването са съобразявани характеристиките¹² и параметричността (техническа и счетоводна) за всеки един от активите, посочена в представените оценъчни анализи към настоящия доклад, оформени като **Приложение 1**.

Спецификата на разглежданите активи, в частта на тези които представляват недвижими имоти в обособени самостоятелни обекти, предполага дефиниране на най-добра и ефективна форма за тяхното ползване в съответствие с дефиницията на приетата база за пазарна стойност, както и отчитане на потенциал-

¹⁰ съгласно чл.2, ал.1 от ЗЗЛД, лични данни са всяка информация, отнасяща се до физическо лице, което е идентифицирано или може да бъде идентифицирано пряко или непряко чрез идентификационен номер или чрез един или повече специфични признаци, в т.ч. имена, ЕГН, адрес, телефон, месторождение, паспортни данни на лицето (физическа идентичност); семейно положение и родствени връзки (семеина идентичност); професионална биография (трудова дейност); здравен статус, психологическо и/или умствено състояние, сексуална ориентация (медицински данни); расов или етнически произход, политически, религиозни или философски убеждения (обществена идентичност); имотно състояние, финансово състояние, участие и/или притежаване на дялове или ценни книжа на дружества (икономическа идентичност) и др., както и за това, дали тяхното предоставяне кореспондира на случаите по чл.4, ал.1, т.2 (физическото лице, за което се отнасят данните, е дало изрично своето съгласие) и/или на чл.5, ал.2, т.5 (данните са публично оповестени от физическото лице, или са необходими за установяването, упражняването или защитата на права по съдебен ред);

¹¹ в относителен дял на собственост 100%, като всички преценки, анализи и заключения, свързани в изготвянето на настоящата оценка се основават на приемане на безусловен режим за абсолютност по отношение на притежавани и упражнявани вещни права на собственост, върху пълната имуществена съставност на разглежданите активи, като в този аспект, оценката не изследва правния режим за същите активи, в т.ч. и коректността на представените за тях данни от възложителя на оценката, а при извършване на анализите по определяне на пазарната им стойност не е отчитано действие на ограничени вещни права в полза на трети лица, тежести и възбрани;

¹² в т.ч. за недвижимите имоти - конкретно местоположение, районна среда, ситуиране, устройствени възможности за района и за съответния имот и фактори, влияещи върху пазарната ценност на имотите;

ните финансови ефекти от нея в оценъчните анализи и крайните заключения за резултатите от тях, което отнесено към конкретиката на разглеждания случай ангажира вниманието на оценителите към аналитична преценка на възможността за отделяне правото на ползване от правото на собственост чрез наемни договори (реални и/или потенциални), с пазарна наемна възмездност и отложен срок за постигане на оптимална ефективност на очакваните доходи от наем, отчитащ текущия статус на така третираните активи като реални или потенциални пазарни обекти, в т.ч. вид, състояние и възможности за ползване - целево и алтернативно допустимо и интензивността на пазарното търсене и предлагане в местния пазар на подобни активи/имоти.

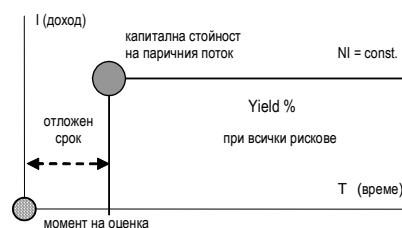


МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, АНАЛИЗИ И РЕЗУЛТАТИ

При оценяване на разглежданите активи в недвижими имоти - земи, сгради, постройки и елементи на благоустрояване и техническа инфраструктура се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. сравнителен подход¹³ и приходен подход¹⁴), основани на икономическите принципи на равновесие на цени, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настоящата стойност съгласно т. Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, съответстващ на методика, свързана с изпълнението на 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 техники, свързани с цитирания по-горе сравнителен подход, както и с разходния подход¹⁵ за оценяване.

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с прилагането на визираните по-горе принципи за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за оценяваните активи в недвижими имоти, се изразяват в следното:

- Възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приложения стандарт за пазарна стойност и предполага развитие на финансов потенциал, в съответствие с представената схема за третиране на устойчив паричен поток от нетни годишни доходи, реализирани чрез наемен договор при пазарно наложена стойност на наем;
- Пазарна стойност на наем, в качеството на пълна наемна стойност, се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози в района на оценявания обект при паралелно отчитане средното ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем;
- Формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на отдавания под наем имот, която може да се различава от фактическото положение, свързано с реалното отдаване под наем на същия обект и отчетената с това ефективност на реализираните приходи от наем;
- Нетен годишен доход от наем се, определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход и на разходите за стопанисване и управление, които се приемат в границите между 10% и 15% от приходите, формиращи стойността на brutния годишен доход от наем;
- Невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван имот, при отдаване под наем, предвижда определяне на евентуални разходи и достатъчен отложен срок до момента, след който би могло да се премине към условията на посочената по-горе схема за капитализация на парични потоци;
- Пазарната стойност на недвижим имот е еквивалент на настояща капитална стойност на отложен паричен поток от нетни доходи, реализирани от отдаването на имота под наем, чрез дисконтирана капитализация, с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията, кон-



¹³ съгласно т.1.7.3 и т.6.1 на БСО, сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация;

¹⁴ съгласно т.1.7.1 и т.6.2 на БСО, приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци (този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи, а в зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени), като стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права (при инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот);

¹⁵ съгласно т.1.7.2 и т.6.3 на БСО, разходният подход извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания (счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоен подобен или еднакъв нов обект/актив, в този смисъл концепцията на подхода, или стойността на разходите за създаване/придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри);



тролирана в субективен план чрез анализ на граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата лихвена ставка и последващо приспадане на необходимите инвестиционни разходи за привеждане на имота в подходяща за целите на инвестицията форма на експлоатация;

- За активите, при които спецификата на материалното им съдържание и параметричната измеримост не позволяват използването на посочените по-горе условия и работни хипотези за оценяване, се прилага индексация на балансовите им стойности, базирана на усреднен индекс за изменение на балансови стойности спрямо пазарните им величини, получени за останалите активи в недвижими имоти, при оценяване в съответствие с посочената по-горе методика за остойностяване на настояща стойност, 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.

Следва да се отбележи, че приложимата оценъчна методика се основава върху пазарни принципи, които отразяват единствено и само пазарния ѝ характер, който не е обвързан и респективно - не съобразява регулации, произтичащи от нормативни изисквания, свързани с вида на оценяваните вещни права, техния собственик и правните възможности за тяхното упражняване.

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net и др.), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2, изразяващи се в:

- индикации за цени (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на технико-икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение) обекти/активи, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за срокове на пазарна реализация на сделки с подобни или сходни обекти (на база данни за диапазон на изменение), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за пазарни норми на възвръщаемост при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база сравнителни и калкулативни стойности от усреднени данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката.

Извършената оценка и изведените резултати са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности;
- изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване и/или други действия с оценяваните активи, които не са планирани към момента на оценката;

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обосновааност, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват текущото състояние на активите към момента на оценката, при което влиянието на визираните по-горе изменения, произтичащи от реструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към същия момент, остава без ефект върху изведените резултати.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от извършените анализи, по основанията на приложените подходи и методи за оценяване, отразяват индикативно текущата пазарна ценност за вещните права на собственост върху разглежданите активи в инвестиционни имоти на Софарма билдингс АДСИЦ (ЕИК 175346309) гр. София и позволяват в обобщаващ аспект да бъде изведено представеното по-долу заключение за тяхната пазарна стойност, в т.ч. и справедлива стойност съгласно счетоводните стандарти и МСФО 13:

Имв.№	местонахождение	предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	балансирана стойност 31.12.2021 г.	пазарна стойност към 31.12.2021 г. (лв)	изменение на резултата при изменение на		категоризация на местоположението
			строителство	ремонт				наемна стойност (+0.25%)	срок на отпагане на сделка (+1 мес)	
2240-01-5	гр. Разград ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	СО 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	134.87	64 887.60	71 777.90	185.65	-766.20	местно второстепенно
2240-01-6		СО 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	191.23	90 142.80	117 994.30	310.05	-1 279.65	местно второстепенно
2240-01-7	гр. Бургас ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	СО 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	55.80	77 983.50	79 874.20	205.15	-847.10	местно второстепенно
2240-01-8		СО 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	113.24	128 867.30	136 294.50	349.65	-1 443.55	местно второстепенно
2240-01-9		СО 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	88.20	123 278.60	126 252.60	324.30	-1 338.95	местно второстепенно
2240-01-10		СО 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	108.71	149 126.85	151 368.55	388.40	-1 603.60	местно второстепенно
ОБЩО					634 286.65	683 562.05	1 763.20	-7 279.05		

Съгласно т.1.5.1 (Глава I, Раздел 5) на БСО 2108 «Дефиниция на определенето стойност», изведените пазарни стойности не включват корекции за данъци, платими от едната или другата страна, като пряко следствие от сделката, в т.ч. и ДДС.



ДЕКЛАРАЦИИ НА НЕЗАВИСИМИЯ ОЦЕНИТЕЛ

В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаният инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, при извеждане на заключението по настоящата оценка, декларирам че:

- Не съм свързано лице с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката в настоящия доклад;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценяване и/или към възложителя на настоящата оценка.

оценител:



В съответствие с изискванията на чл. 22, ал.2 и ал. 3 от ЗДСИЦДС, долуподписаният инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, във връзка с изготвянето на настоящата оценка, декларирам че:

- притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;
- не съм с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася настоящата оценка;
- като оценител не съм извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася настоящата оценка;
- имам повече от три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;
- не притежавам пряко или непряко участие в капитала на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на негово трето лице по чл. 27, ал. 4;
- не съм член на съвета на директорите на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на управителен орган на негово специализирано дружество по чл. 28, ал. 1, или на негово трето лице по чл. 27, ал. 4;
- не съм свързано лице със Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266), с член на Съвета на директорите на дружеството или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на негово специализирано дружество по чл. 28, ал. 1;
- не мога да бъда повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

оценител:



Инв.№	местонахождение		предназначение	година на		наемна площ (кв.м)	балансова стойност 31.12.2021 г.	сравнителна стойност на месечен наем (Euro/кв.м)	корекционен коэффициент	месечна наемна стойност (€)	годишна стойност (€)			
				строи- телство	ремонт						отчисление за риск от отпадане на наема	приходи от наем	разходи за стоп. и управление	нетен доход от наем
2240-01-5	гр. Разград	ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	CO 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	134.87	64 887.60	3.50	0.850	401.24	722.24	4 092.64	409.27	3 683.37
2240-01-6			CO 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	191.23	90 142.80	3.50	0.950	635.84	1 144.52	6 485.56	648.56	5 837.00
2240-01-7	гр. Бургас	ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	CO 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	55.80	77 983.50	4.50	1.300	326.43	195.86	3 721.30	372.13	3 349.17
2240-01-8			CO 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	113.24	128 867.30	4.00	1.300	588.85	353.31	6 712.89	671.29	6 041.60
2240-01-9			CO 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	88.20	123 278.60	4.50	1.300	515.97	309.59	5 882.05	588.21	5 293.84
2240-01-10			CO 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	108.71	149 126.85	4.50	1.300	635.96	381.58	7 249.94	725.00	6 524.94
ОБЩО							634 286.65							

Инв.№	местонахождение	предназначение	година на		норма на възвръщаемост (%)	срок за ползване (год)	срок за отлагане на паричен поток (мес)	отчисление за ремонтни работи (€)	пазарна стойност към 31.12.2021 (лв)	изменение на резултата при изменение на		категоризация на местоположението	
			строи-телство	ремонт						наемна стойност (+0.25%)	срок на отлагане на сделка (+1 мес)		
2240-01-5	гр. Разград	ж.к. Освобождение, ЕК-5, ет. 0	CO 61710.502.6371.4.33 - склад	1985	-	8.50%	40	9	1 267.25	71 777.90	185.65	-766.20	местно второстепенно
2240-01-6			CO 61710.502.6371.4.32 - офис и склад	1985	-	8.00%	40	9	3 080.15	117 994.30	310.05	-1 279.65	местно второстепенно
2240-01-7	гр. Бургас	ж.к. Славейков, бл.55, ет. 0, вх. 3	CO 07079.602.217.1.662 - търговски обект	1988	-	7.00%	40	6	1 123.50	79 874.20	205.15	-847.10	местно второстепенно
2240-01-8			CO 07079.602.217.1.663 - склад	1988	-	7.50%	40	6	1 824.00	136 294.50	349.65	-1 443.55	местно второстепенно
2240-01-9			CO 07079.602.217.1.664 - търговски обект	1988	-	7.00%	40	6	1 775.80	126 252.60	324.30	-1 338.95	местно второстепенно
2240-01-10			CO 07079.602.217.1.665 - офис	1988	-	7.25%	40	6	2 042.85	151 368.55	388.40	-1 603.60	местно второстепенно
			ОБЩО									683 562.05	1 763.20	-7 279.05