

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

РЕЗЮМЕ

27 Май 2015 година

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

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

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

Б.1	„Софарма имоти” АДСИЦ
Б.2	Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти” АДСИЦ. Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ са: гр. София, район Изгрев ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20.
Б.3	Предметът на дейност на „Софарма имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените. Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството притежава 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. За най-големия си проект – Софарма Бизнес Тауърс, „Софарма имоти” АДСИЦ има издаден Акт 16 – Разрешение за ползване от дата 29.09.2011 г. За финансиране на изграждането на Софарма Бизнес Тауърс „Софарма имоти” АДСИЦ е използвал един инвестиционен кредит от 2008г., рефинансиран през 2011г. и отново през 2014 г. с Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, сключен между Дружеството и „Банка ДСК“ ЕАД. Подробна информация тези договори е представена в т.10.1. от Регистрационния документ. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 31.03.2015г. е 38,531 млн.лв. Инвестиционната политика на „Софарма имоти” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата. Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.
Б.4а	Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти” АДСИЦ успя да стартира, обезпечи финансово и завърши изграждането на един от най- амбициозните си проекти – строежа на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев”, местността „Дианабад”. Проектът е за построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи. Бавното възстановяване на европейската икономика от глобалната криза, все още високото ниво на безработицата, както и неубедителните данни за индустриалното производство и търговията на дребно са сигнал, че възстановяването няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо. В контекста на текущата пазарна ситуация „Софарма Имоти” АДСИЦ успешно завърши своя най-голям проект и привлече редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на „Софарма Бизнес Тауърс“ и

	функционалните характеристики на проекта.					
Б.46	Не се прилага					
Б.5	„Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Наредба № 2/17.09.2003г. и ЗППЦК.					
Б.6	Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2015 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД. Главните акционери в „Софарма имоти” АДСИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери.					
Б.7	Таблица: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ					
		31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
		<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти		2 180	2 130	8 827	7 770	6 837
Приходи от административно обслужване на имоти		286	255	1 045	862	638
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност				152	(251)	(831)
		2 466	2 385	10 024	8 381	6 644
Други приходи от дейността		22	2	45	199	5 778
Разходи за материали		(14)	(6)	(47)	(50)	(49)
Разходи за външни услуги		(516)	(525)	(2 446)	(2 358)	(2 492)
Разходи за персонала		(8)	(8)	(30)	(30)	(30)
Разходи за амортизации		(9)	(9)	(37)	(35)	(33)
Други разходи за дейността				(77)	(71)	(1 522)
Печалба от оперативна дейност		1 941	1 839	7 432	6 036	8 296
Финансови приходи		0	7	20	51	82
Финансови разходи		(330)	(513)	(2 221)	(2 425)	(2 852)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(330)	(506)	(2 201)	(2 374)	(2 770)
Печалба преди дивиденди		1 611	1 333	5 231	3 662	5 526
Задължителен дивидент за разпределяне		NA	NA	(4 570)	(3 501)	(5 698)
Остатъчна печалба/(загуба) за годината		NA	NA	661	161	(172)
Други компоненти на всеобхватния доход за годината						
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		1 611	1 333	661	161	(172)
Доход на акция (преди задължителен дивидент)		0.10	0.08	0.33	0.27	0.43
Печалба/(Загуба) на акция (след задължителен дивидент)				0.04	0.01	(0.01)
Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г. и неоитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.						
През 2012 г. Дружеството отчита приходи от наеми в размер на 6.84 млн. лв., отбелязвайки 100% ръст спрямо предходната 2011 г. Разходът за външни услуги също нараства – до 2.5 млн. лв. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира други приходи от дейността в размер на 5.78 млн. лв. – 5.62 млн. лв. са приходи от неустойки във връзка със забавя на строителни дейности по договор за възлагане на строителство, 155 хил.лв. е реализирана печалба от продажби на имоти, 3 хил. лв. са приходи от застрахователни обезщетения и 1 хил. лв. други приходи. Оперативната печалба за годината е 8.30 млн. лв. Финансовите разходи се покачват до 2.85 млн. лв. и Дружеството завършва 2012 г. с 5.53 млн. лв. печалба преди дивиденди. През 2013 г. приходите от наеми на „Софарма имоти” АДСИЦ нарастват с 13.6% до 7.77 млн. лв. Други приходи от дейността намаляват значително до 199 хил.лв. в сравнение с предходната година като включват 138 хил. лв. печалба от продажба на						

имоти, 47 хил. лв. приходи от неустойки, 10 хил. лв. възстановен ДДС и 4 хил. лв. други доходи. Разходите за външни услуги намаляват незначително до 2.36 млн. лв. „Софарма имоти” АДСИЦ приключва годината, реализирайки 6.04 млн. лв. печалба от оперативна дейност. Финансовите разходи намаляват с 15% до 2.425 млн. лв. и дружеството отчита печалба преди дивиденди в размер на 3.66 млн. лв.

През 2014 г. Дружеството реализира приходи от наеми в размер на 8.83 млн. лв., което представлява ръст от 13.60% спрямо предходната година. Дружеството е реализирало Други доходи от дейността в размер на 45 хил. лв. (2013 г.: 199 хил. лв.), които включват печалба от продажба на имоти в размер на 24 хил. лв., приходи от неустойки – 18 хил. лв, застрахователни обезщетения – 1 хил. лв. и други приходи – 2 хил. лв. Оперативните разходи бележат незначително покачване, което до голяма степен е движено от покачването на разходите за външни услуги с 3.7% до 2 446 хил. лв. Дружеството приключва годината с реализирана оперативна печалба в размер на 7 432 хил. лв. Нетните финансови разходи за 2014 г. възлизат на 2 201 хил. лв. и така дружеството приключва годината с печалба в размер на 5 231 хил. лв. Това представлява печалбата на Софарма имоти АДСИЦ преди задължителния дивидент за разпределение. Като дружество със специална инвестиционна цел Софарма имоти АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 5 078 хил. лв. След предложение на Съвета на директорите общото събрание на акционерите може да вземе решение за разпределение на цялата, подлежаща на разпределение печалба. Размерът на отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 4,570 хил. лв.

През първото тримесечие на 2015 г. Софарма Имоти АДСИЦ е реализирало приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2.18 млн. лв или с 2,35% повече спрямо същия период на 2014 г. Разходите за дейността възлизат на 547 хил. лв, и остават на нивото от предходната година. Финансовите разходи за периода, представляващи разходи за лихви и такси по получени банкови инвестиционни кредити, намаляват значително до 330 хил.лв. (31.03.2014 г. – 513 хил. лв.). В резултат на това през първото тримесечие на 2015 г. дружеството отчита нетна печалба в размер на 1,61 млн. лв.

Таблица: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

	31.03.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	хил.лв	хил.лв	хил.лв.	хил.лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	84 019	84 019	83 809	83 823
Други дълготрайни материални активи	60	66	49	72
Нематериални активи	9	12	25	27
	84 088	84 097	83 883	83 922
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	16	27	118	215
Търговски вземания	351	476	469	521
Други текущи вземания и предплатени разходи	30	38	46	49
Парични средства и парични еквиваленти	804	3 993	1 934	3 065
	1 201	4 534	2 567	3 850
ОБЩО АКТИВИ	85 289	88 631	86 450	87 772
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	16 939*	16 939	15 711	13 256
Резерви	8 043	8 043	5 747	2 310
Неразпределена печалба	10 268	8 657	7 996	7 835
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	35 250	33 639	29 454	23 401
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	34 010	38 224	41 765	48 725
	34 010	38 224	41 765	48 725
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	6 004	6 521	3 981	3 658

Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 479	4 491	6 972	5 871
Задължения за дивиденди	4 571	4 571	3 501	5 698
Търговски задължения	85	99	141	150
Задължения за данъци	122	438	117	76
Други текущи задължения	768	648	519	193
	16 029	16 768	15 231	15 646
ОБЩО ПАСИВИ	50 039	54 992	56 996	64 371
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	85 289	88 631	86 450	87 772

Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г. и междинни неаудитирани финансови отчети към 31 март 2015 г.;

Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.
Б.10	Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2012 г., 2013 г. и 2014 г. не съдържат квалификации.
Б.11	Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти” АДСИЦ, с подписа си в края на Проспекта, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента и ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента.
Б.12 до Б.50	Не се прилагат

РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА

В.1	Предмет на публично предлагане са 1 150 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Международният номер за идентификация на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100031068. Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма имоти” АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 3,90 лева (три лева и деветдесет стотинки).
В.3	Регистрираният капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ е в размер на 16 938 725 лв. и е разпределен в 16 938 725 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени.
В.4	Всяка обикновена акция на „Софарма имоти” АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията. Право на дивидент Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденди преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-долу). Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството. Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели. Право на глас Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото

	<p>събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон.</p> <p>При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.</p> <p>При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.</p> <p>Право на дял от печалбите на Емитента</p> <p>Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.</p> <p>Право на ликвидационен дял</p> <p>Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.</p> <p>Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;</i> ▪ <i>право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;</i> ▪ <i>право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.</i> <p>Права на миноритарните акционери:</p> <p>Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;</i> ▪ <i>да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;</i> ▪ <i>да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролатори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;</i> ▪ <i>да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;</i> ▪ <i>да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.</i> <p>Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.</p> <p>Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.</p> <p>Условия за обратно изкупуване</p> <p>Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.</p> <p>Условия за конвертиране</p> <p>Няма издадени конвертируеми ценни книжа.</p>
В.5	<p>Издадените от „Софарма имоти” АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар” АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД. За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат</p>

	<p>съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача. Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти – предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар; 2. финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор; 3. сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. <p>Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, наличие е изрично съгласие на заложенния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> <p>Съгласно чл. 38, ал. 4 от ЗПФИ инвестиционен посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (в т.ч. и акциите от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ), е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.</p>
<p>В.6</p>	<p>След приключване на публичното предлагане на акциите и в 7-дневен срок 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 – София“ АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 2.11.2015 г.</p> <p>Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му, в Правилата на БФБ и Правилника на Централния депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се измени с влизането в сила и на Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, като в частност отпада условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.</p>
<p>В.7</p>	<p>Разпределянето на дивидент за 2010 г. е гласувано от Общото събрание на акционерите на заседание, проведено на 28 юни 2011 г. Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е приело решение дружеството да разпредели като дивидент по 0.1833 лв. на акция. По отношение на разпределяне на печалбата на Дружеството, реализирана през 2011 г., решението на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, гласувано на заседание, проведено на 28.06.2012 г., е за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 766 932,56 (седемстотин шестдесет и шест хиляди деветстотин тридесет и два лева и 56 стотинки), определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Гласуваният брутен дивидент на акция е 0.05959 лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2012 г. с печалба в размер на 5,526 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 6,331 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2012 г. за дивидент е 5,698 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2013 г., е приело решение дружеството да разпредели като дивидент 5 697 670,05 лв. (пет милиона шестстотин деветдесет и седем хиляди шестстотин и седемдесет лева и пет стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0,4298 лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2013 г. с печалба в размер на 3,662 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3,890 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2013 г. за дивидент е 3,501 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 22.05.2014 г., е приело решение дружеството да разпредели като дивидент 3 501 268.42 лв. (три милиона петстотин и една хиляди двеста шестдесет и осем лева и четиридесет и две стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0,2229 лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2014 г. с печалба в размер на 5 231 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият</p>

	<p>резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 5 078 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 4 570 хил. лв. Разпределянето на дивидента предстои да бъде гласувано на Общо събрание на акционерите през 2015 г., насрочено за 28.05.2015 г. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.</p>
<p>V.8 до V.22</p>	<p>Не се прилага</p>
<p>РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ</p>	
<p>G.1</p>	<p>Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти” АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. През 2014 г. икономиката на България нарастна с 1,70% (по предварителни данни на НСИ), отбелязвайки най-високият си ръст за последните три години. Положителната тенденция се запазва и през първото тримесечие на 2015 г., когато БВП нарастна с 2% на годишна база. Докато през 2014 г. основен двигател на растежа беше нарасналото крайно потребление, стимулирано и от спада на безработицата в страната, то основната причина за възстановяването от началото на годината е значителното нарастване на износа През 2014 г. средногодишната инфлация е отрицателна – минус 1,4%, а преките чуждестранни инвестиции през 2014 г. намаляват до 1 289 млрд. евро. От началото на годината инфлацията се ускорява, като към края на април ръстът на годишна база е 0,5%. Средногодишната инфлация обаче остава отрицателна (-0,8%). Макрикроикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Наблюдава се намален обем на сключените сделки в сравнение с периода преди кризата. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече поради намалените възвращаемости. Банките и другите инвеститори станаха по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.</p> <p>Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.</p> <p>Намаление на равнището на наемите 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 печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях 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. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.</p> <p>Повишение на застрахователните премии Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.</p> <p>Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това 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. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.</p>

	<p>Повишена конкуренция Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на „Софарма имоти“ АДСИЦ.</p> <p>Рискове при отдаването под наем Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвидените. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.</p> <p>Риск от непокрити от застраховки загуби В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.</p> <p>Рискове, свързани с използването на дългово финансиране Дружеството възнамерява и в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг. Това излага компанията на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.</p>
Г.2	Не се прилага
Г.3	<p>Рискове за акционерите: Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция.</p> <p>Ценови риск След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.</p> <p>Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Софарма имоти“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.</p> <p>Ликвиден риск Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.</p> <p>Валутен риск Валутният риск, който носят акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.</p> <p>Липса на гаранция за изплащане на дивиденди Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен</p>

финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преоценка на активите, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Софарма имоти“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

През последните три години дружеството „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършвало увеличения на капитала, като при всички тях не е имало случай на разводняване на стойността на една акция (новите акции са емитирани на цена по-висока от съответната счетоводна стойност на акция). Разводняването на дела на една стара акция в капитала на Дружеството в резултат на увеличенията на капитала е съответно 7.25% през 2014 г., 15.62% през 2013 г. и 2.91% през 2012 г.

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

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

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

Г.4 до Г.6 Не се прилагат

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 4 462 218 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Софарма имоти“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 13,200 лева с 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.

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 № 4. Разходи по предлагането

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	13,200 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника (прогнозна стойност)	1 200 лв.
Оповестяване на съобщение за увеличение на капитала в търговския регистър	40 лв.
Разходи за такси и комисионни	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	5 000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 335 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	600 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар“ АД	1 335 лв.
ОБЩО	22,782 лв.

* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (22 782 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (1 150 000 бр.), са 0,01981 лева на акция. Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисионни на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Д.2а	<p>Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 4 485 000 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 4 462 218 лв. Намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от емисията да бъдат използвани за рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на привлечено дългово финансиране. Рефинансирането се предвижда с цел да се намали дълговата тежест върху „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и да се увеличи собственият капитал за сметка на задлъжнялостта на Дружеството. В случай че „Софарма имоти“ АДСИЦ не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за същите цели, но при намалени мащаби.</p>
Д.2б	<p>Не се прилага</p>
Д.3	<p>Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Предмет на публично предлагане са 1 150 000 (един милион и сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличаване на капитала на Дружеството. Всички 1 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 575 000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 3,90 лв. (три лева и деветдесет стотинки) на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 3,90 лв. (три лева и деветдесет стотинки). След приключване на подписката, вписване на увеличавания 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-София“ АД.</p> <p>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 увеличаване на капитала на публично дружество. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.</p> <p>На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличаване се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. На следващия работен ден след изтичането на 7 (седем) дни от оповестяването и публикуването на съобщението за публичното предлагане, „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Четиринадесет цяло и седемстотин двадесет и девет хилядни права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всеки упражнен четиринадесет цяло и седемстотин двадесет и девет хилядни дванадесет цяло и седемстотин деветдесет и три хилядни права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 3,90 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 14,729. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.</p> <p>Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 14,729/1 (четиринадесет цяло и седемстотин двадесет и девет хилядни към едно).</p> <p>Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Николай Хайтов“ № 3А, ет. 1.</p> <p>След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението се оповестява в търговския регистър и се публикува най-малко в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София интернешънъл секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.</p> <p>Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции</p> <p>Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София интернешънъл секюритиз“ АД, (ако оповестяването и публикациите са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 12.8.2015 г.</p> <p>Краен срок за продажба на правата</p> <p>Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14</p>

(четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 27.08.2015 г.). Съгласно Правилата на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 25.08.2015 г.).

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

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

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 7 (седем) дни от датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника (в-к „24 Часа” и в-к „Капитал Daily”) и на интернет страниците на „Софарма имоти” АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София интернешънъл секюритиз” АД, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на „БФБ – София” АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД.

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

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. Краен срок за продажба на правата от Документа за предлаганите ценни книжа (очаквана дата: на или около 03.09.2015 г.), „Софарма имоти” АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Софарма имоти” АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката посочен по-долу.

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

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 18.09.2015 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции. Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок. В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 575 000 нови акции. Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделен на 14.729 (*всеки четирнадесет цяло и седмстотин двадесет и девет хилядни права дават възможност за записване на една нова акция, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число*).

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

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.

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

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 575 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в

„Централен депозитар“ АД, КФН и на „БФБ – София“ АД. Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките. „Софарма имоти“ АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите). Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. 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 Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника.

Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да заяви поканата за оповестяване в търговския регистър и да я публикува в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“). Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред. Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за увеличение на капитала, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. На следващия работен ден „Централен депозитар“ АД, открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като 14.729 (четирнадесет цяло и седемстотин двадесет и девет хилядни към едно) права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция (като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число), по емисионна стойност от 3,90 лева всяка. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар“ АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „Софарма имоти“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

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

	<p>финансови инструменти.</p> <p>В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.</p> <p>Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.</p> <p>Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса – София” АД по реда на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПИИ).</p>																																		
Д.4	<p>На „Софарма имоти” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения. На „Софарма имоти” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 14.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство. Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ да се разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават. Съществува ограничение за търговия с ценни книжа на лица, които са включени в списъка на вътрешните лица по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, в случай че тези лица притежават вътрешна информация, която не е публично огласена.</p>																																		
Д.5	<p>Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след оповестяване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права чрез покупка на вторичния пазар. На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права. Не са налице споразумения за замразяване на капитала.</p>																																		
Д.6	<p>Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще. 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.</p> <p>Таблица: Разводняване на стойността на акциите*</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015)</td> </tr> <tr> <td>Обща сума на активите (лв.)</td> <td>85 289 000</td> </tr> <tr> <td>Общо задължения (лв.)</td> <td>50 039 000</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (лв.)</td> <td>35 250 000</td> </tr> <tr> <td>Брой акции в обращение</td> <td>16 938 725</td> </tr> <tr> <td>Номинална стойност на една акция (лв.)</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на една акция (лв.)</td> <td>2,08</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Увеличението на капитала</td> </tr> <tr> <td>Брой нови акции</td> <td>1 150 000</td> </tr> <tr> <td>Номинал (лв.)</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Емисионна стойност на акция (лв.)</td> <td>3,90</td> </tr> <tr> <td>Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер</td> <td>4 462 218</td> </tr> <tr> <td colspan="2">След увеличението на капитала</td> </tr> <tr> <td>Брой акции след увеличението</td> <td>18 088 725</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на нетните активи (лв.)</td> <td>39 712 218</td> </tr> <tr> <td>Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)</td> <td>2,20</td> </tr> <tr> <td>Разводняване на 1 акция</td> <td>няма</td> </tr> </table> <p>Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2015 г. * При записани всички акции от увеличението.</p> <p>Към 31.03.2015 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти” АДСИЦ е 35 250 000лв., разпределени в 16 938 725 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 2,08лв. При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи нетно с 4 462 218 лв (1 150 000 нови акции по 3,90 лв.) до 39 712 218 лв., а броят на акциите ще достигне 18 088 725 акции. Новата нетна</p>	Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015)		Обща сума на активите (лв.)	85 289 000	Общо задължения (лв.)	50 039 000	Балансова стойност на нетните активи (лв.)	35 250 000	Брой акции в обращение	16 938 725	Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00	Балансова стойност на една акция (лв.)	2,08	Увеличението на капитала		Брой нови акции	1 150 000	Номинал (лв.)	1,00	Емисионна стойност на акция (лв.)	3,90	Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	4 462 218	След увеличението на капитала		Брой акции след увеличението	18 088 725	Балансова стойност на нетните активи (лв.)	39 712 218	Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2,20	Разводняване на 1 акция	няма
Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015)																																			
Обща сума на активите (лв.)	85 289 000																																		
Общо задължения (лв.)	50 039 000																																		
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	35 250 000																																		
Брой акции в обращение	16 938 725																																		
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00																																		
Балансова стойност на една акция (лв.)	2,08																																		
Увеличението на капитала																																			
Брой нови акции	1 150 000																																		
Номинал (лв.)	1,00																																		
Емисионна стойност на акция (лв.)	3,90																																		
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	4 462 218																																		
След увеличението на капитала																																			
Брой акции след увеличението	18 088 725																																		
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	39 712 218																																		
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2,20																																		
Разводняване на 1 акция	няма																																		

балансова стойност на акция е равна на 2,20 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството. Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти“ АД СИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица № 6 е показано такова разводняване на 1 акция:

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

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015 г.)	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АД СИЦ	16 938 725
Номинална стойност на акция (лв.)	1,00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АД СИЦ (лв.)	35 250 000
Дял от капитала на една акция (%)	0,0000059%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2,08
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1 150 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	3,90
Брой записани акции на 1 стара акция*	0,00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АД СИЦ след увеличението*	18 088 725
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (лв.)	39 712 218
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0,0000055%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2,20
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-6,36%

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.03.2015 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0,06789 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0,06789 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.08 лв. на акция преди увеличението до 2.20 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0,06789 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0,06789 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, дялът от капитала в процентно отношение спада от 0,0000059% на 0,0000055%. По този начин, балансовата стойност на една акция е 2.20 лв., а дялът от капитала, изразен в проценти, спада до 0,0000055%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АД СИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Следващите таблици представят разводняването в случай на записване на минималния размер на настоящата емисия (половината предложени акции от увеличението на капитала), а именно: записани 575 000 акции и постъпления от емисията 2 242 500 лв. (нетен размер: 2 219 718 лв.).

Таблица: Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015)	
Обща сума на активите (лв.)	85 289 000
Общо задължения (лв.)	50 039 000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	35 250 000
Брой акции в обращение	16 938 725
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Балансова стойност на една акция (лв.)	2,08
Увеличението на капитала	

Брой нови акции	575 000
Номинал (лв.)	1,00
Емисионна стойност на акция (лв.)	3,90
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер	2 219 718
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	17 513 725
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	37 469 718
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	2,14
Разводняване на 1 акция	няма

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2015г

* При записани половината предложени акции от увеличението.

При записване на половината предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи нетно с 2 219 718 лв (575 000 нови акции по 3,90 лв., намалено с разходите по емисията) до 37 469 718 лв., а броят на акциите ще достигне 17 513 725 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 2.14 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството. Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. 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.

Таблица: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция при записване на половината от предложените акции от увеличението

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2015 г.)	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ	16 938 725
Номинална стойност на акция (лв.)	1,00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (лв.)	35 250 000
Дял от капитала на една акция (%)	0,0000059%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2,08
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	575 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	3,90
Брой записани акции на 1 стара акция*	0,00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението*	17 513 725
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (лв.)	37 469 718
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0,0000057%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2,14
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-3,28%

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2015г.

Вижда се, че при записване на половината от предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.08 лв. на акция преди увеличението до 2.14 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0,0000059% на 0,0000057%. По този начин, балансовата стойност на една акция е 2.14 лв., а делът от капитала, изразен в проценти, спада до 0,0000057%. Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Д.7 Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ.