
РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа. Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа трябва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от инвеститора. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 555 - Е ОТ 31.08.2011 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.

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

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

ЕМИТЕНТА:

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

Адрес: гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16

Тел.: + 359 2 8134 523

Факс: + 359 2 8134 332

Е-поща: VPanova@sopharma.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

Всеки работен ден от 8,30 до 17,00 часа.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg;

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса – София“ АД.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ, И ОТГОВОРНОСТТА ИМ ОТНОСНО ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА	5
2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР. РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
2.1. Систематизирана финансова информация	6
2.2. Капитализация и задлъжнялост	6
2.3. Причини за първичното публично предлагане	11
2.4. Рискови фактори	11
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	13
3.1. История и развитие на емитента	13
3.2. Преглед на дейността	13
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	14
4.1. Резултати от дейността	14
4.2. Ликвидност и капиталови ресурси	16
4.3. Развойна дейност, патенти и лицензи	20
4.4. Информация за основните тенденции	21
5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ	22
5.1. Членове на Съвета на директорите	22
5.2. ЗАЕТИ ЛИЦА	27
6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	27
6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	27
6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	28
7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
7.1. Финансов отчет и друга финансова информация	35
7.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на ОТЧЕТА	35
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	36
9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	37
9.1. Данни за публичното предлагане, условия и срок	37
10. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	43
11. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПЛАСИРАНЕ) НА АКЦИИТЕ	44

11.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО	44
11.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА.....	44
12. ЦЕНА	44
12.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ	44
12.2. РАЗХОДИ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ.....	44
12.3. КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ	44
12.4. ПРОЦЕДУРА ПО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА	45
12.5. ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ	45
13. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	45
13.1. РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ	45
13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.	45
13.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА	46
14. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	46
15. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	46
16. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	47
17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	49
17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	49
17.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА.....	50
18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ, И ОТГОВОРНОСТТА ИМ ОТНОСНО ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА

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

Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор

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

Информация за одиторите

Годишните отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. са заверени от „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Специализираното одиторско предприятие „АФА” ООД, Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в РБългария.

Консултанти по тази емисия

Дружеството не ползва консултанти по настоящото публично предлагане на акции.

Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в цялото Резюме, съответно за цялата информация в него. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Резюмето са:

- Първолета Маринова Иванова, CFA – инвестиционен консултант в ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД
- Борис Анчев Борисов – изпълнителен директор на „Софарма имоти” АДСИЦ
- Петя Николова Петкова – съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ

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

2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР. РИСКОВИ ФАКТОРИ

2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Софарма имоти” АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Таблица № 1: Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 години.

Основни финансови показатели	12/31/2008	12/31/2009	12/31/2010
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Основен капитал	11 700	11 700	11 700
Собствен капитал	25 920	20 961	20 717
Брой акции	11 700 000	11 700 000	11 700 000
Сума на активите	36 542	41 417	66 160
Нетекущи активи	33 710	40 174	63 472
Текущи активи	2 832	1 243	2 688
Нетни активи	25 920	20 961	20 717
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2278	3 098	2 859
Нетна печалба/(загуба) от дейността	1 814	-2 761	1 901
Нет ен доход/(загуба) на акция (лв.)	0.155	-0.236	0.162
Дивидент на акция - брутен (лв.)	0.139	0.186	0.183

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Таблица № 2: Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за първо тримесечие на 2010 и 2011 г.

Основни финансови показатели	03/31/2011	03/31/2010
	хил.лв.	хил.лв.
Основен капитал	11 700	11 700
Собствен капитал	21 269	21 698
Брой акции	11 700 000	11 700 000
Сума на активите	68 715	44 399
Нетекущи активи	67 471	42 785
Текущи активи	1 244	1 614
Нетни активи	21 269	21 698
Приходи от основна дейност	669	705
Нетна печалба от дейността	552	737
Нетна печалба на акция (лв.)	0.05	0.06

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

2.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 години.

Таблица № 3: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

Показатели	12/31/2008	12/31/2009	12/31/2010
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Основен акционерен капитал	11 700	11 700	11 700
Резерви	600	600	600
Неразпределена печалба	13 620	8 661	8 417
Собствен капитал	25 920	20 961	20 717
Нетекущи задължения			
Дългосрочни банкови заеми	6 545	15 490	33 314
Текущи задължения			
Краткосрочни банкови заеми	1 363	421	2 059
Задължения към свързани предприятия	1 066	2 328	7 795
Търговски задължения	25	33	35
Задължения за дивиденди	1 621	2 180	2 146
Други задължения	2	4	94
Текущи задължения	4 077	4 966	12 129
Общо пасиви	10 622	20 456	45 443
Общо капитал и пасиви	36 542	41 417	66 160

Източник: „Софарма имоти“ АД СИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Таблица № 4: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АД СИЦ

Показатели	03/31/2010	03/31/2011
	хил.лв.	хил.лв.
Основен акционерен капитал	11,700	11,700
Резерви	600	600
Неразпределена печалба	9,398	8,969
Собствен капитал	21,698	21,269
Нетекущи задължения		
Дългосрочни банкови заеми	18,330	39,647
Текущи задължения		
Краткосрочни банкови заеми	447	1,261
Задължения към свързани предприятия	1,717	4,254
Търговски задължения	19	27
Задължения за дивиденди	2,180	2,146
Други текущи задължения	8	111
Текущи задължения	4,371	7,799
Общо пасиви	22,701	47,446
Общо капитал и пасиви	44,399	68,715

Източник: „Софарма имоти“ АД СИЦ – неодитирани междинни финансови отчети за първо тримесечие на 2010 и 2011 г.

Таблица № 5: Заеми на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.12.2010 година.

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падеж
Банка Пиреос България	инвестиционен	07.10.2008	3M EURIBOR + 6%	EUR 35,000,000	30.10.2018
Банка Пиреос България	за финансиране на ДДС плащания	07.10.2008	3M EURIBOR + 6%	EUR 2,000,000	30.04.2012

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

- Инвестиционният кредит от „Банка Пиреос България” АД е за финансиране на до 63 % на инвестиционния бюджет на Проект за изграждане и пускане в експлоатация на административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”. „Софарма имоти” АДСИЦ може да ползва гратисен период от 33 месеца, съгласно погасителен план. Усвояването на кредита е чрез финансиране на извършените строително-монтажни работи до достигане на етап „Груб строеж” и на довършителни работи до достигане на етап „Въвеждане в експлоатация” на проекта. Към 31.12.2010 г. усвоената главница по кредита е 33.5 млн. лв., а към 31.03.2011 г. 39.85 млн.лв. Обезпечения за кредита са: ипотека на земята, върху която се изгражда „Софарма Бизнес Тауърс”, особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса, както и прехвърляне в полза на банката на всички издадени банкови гаранции и застрахователни полици по проекта.
- Вторият посочен кредит е за финансиране до 100 % на дължими ДДС плащания, свързани с проекта „Софарма Бизнес Тауърс”. Кредитният лимит е 2 млн. евро за срок от 42 месеца с многократно усвояване. Към 31.12.2010 г. усвоената главница е 2.06 млн. лв., а към 31.03.2011 г. 1.26 млн.лв. Обезпечения по кредита са: ипотека на земята, върху която се изгражда „Софарма Бизнес Тауърс” и особен залог върху вземания по възстановен ДДС.

На 26.05.2011 г. между „Софарма имоти” АДСИЦ, от една страна, в качеството му на кредитополучател, и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, и ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД като Мениджър на кредита, е сключен Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро), предназначен за:

а) рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България” АД по Договор за кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.

б) финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект „Софарма Бизнес Тауърс” в гр. София, район Изгрев, представляващ Административно-търговски комплекс с подземен гараж съгласно Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г. (влязло в сила на 16.08.2007 г.) и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007 г. от ДАГ

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- прехвърляне в полза на банките на всички застрахователни полици по проекта.

Освен горепосочените обезпечения, на основание Решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на „Софарма” АД, прието на редовно заседание на ОСА на 29.06.2011 г., с което е одобрено предварително решение на Съвета на директорите (СД) на Дружеството, взето с Протокол от 19.04.2011 г., с което решение ОСА на „Софарма” АД овластява СД на Дружеството да сключи сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, с основни параметри на сделката съгласно раздел I на изготвения от СД Мотивиран доклад, приет с Решение на СД от 29.04.2011 г., между „Софарма” АД, в качеството му на поръчител, от една страна и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. и БАНКА ДСК ЕАД, в качеството им на кредитори, от друга страна, ще се сключи Договор за поръчителство, по силата на който „Софарма” АД се задължава спрямо Кредиторите да отговаря за изпълнението на задълженията на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател по Договор за синдикиран банков кредит от 26.05.2011 г.

Лихвени условия

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни процента).

При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/ или лихвата и/ или при предсрочна изискуемост на кредита от Банките - кредитори, дължимата лихва се увеличава автоматично с лихвена надбавка за просрочие (неустойка), като дължимите суми се олихвяват с действащия 1М (едномесечен) EURIBOR плюс 7 % (седем процента) годишно, до окончателното изплащане на просрочената сума.

Падеж и структура на изплащане на главницата

Главницата по кредита следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година сgratisен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит.

Структуриране на кредита

Общият размер на кредита е осигурен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД по суми и в процентно отношение спрямо общата сума, както следва:

- ✓ Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. EUR – 50 %
- ✓ Банка ДСК ЕАД EUR – 50 %

Разпределение на отговорностите между участващите банки и други съществени условия

Съгласно условията на Договора за кредит, кредиторът Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.), упълномощава и оправомощава „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД да упражнява правата и задълженията му по Договора за кредит, като „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД, в т. ч. в качеството си на Мениджър на кредита, има следните специфични права и задължения, а именно:

1. Да открие и да осигури откриването на името на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, на необходимите сметки за счетоводното отразяване на ползването и погасяването на кредита;
2. Да извършва разпределение на всяка сума, платена от Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, като погашение по лихви и/или главници и/или такси и комисиони, съобразно и пропорционално на участието на всяка банка в общия размер на Кредита, след което да отнася съответните суми за заверка на предварително посочените от банките – кредитори сметки;
3. Да предостави по сметка на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, в „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД заявените за усвояване суми.

Съгласно условията на Договора за кредит, в качеството си на Агент по кредита, „БАНКА ДСК" ЕАД има следните специфични права и задължения на във връзка със съвместното предоставяне и администриране на кредита:

1. След предварително писмено съгласуване, да предприема необходимите действия в защита на интересите на кредиторите;
2. Да извърши необходимите действия за валидното учредяване на предвидените в Договора за кредит обезпечения съвместно с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД.
3. Да уведомява банките за възникнали спорни въпроси във взаимоотношенията с кредитополучателя и/или трети лица при или по повод изпълнението на Договора за кредит.

С оглед ефективното обслужване на кредита и на основание Практика на КФН, приета с Протокол № 15 от 18.03.2008 г. относно ползване, усвояване и погасяване на кредити от АДСИЦ, между банките –

кредитори, мениджъра по кредита, „Софарма имоти” АДСИЦ като кредитополучател, и ”РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/” ЕАД като банка-депозитар на кредитополучателя, на 17.06.2011г. е сключено многостранно споразумение, с което банката-депозитар е запозната със сключения договор за кредит, и е възприето прилагането на допуснатите от цитираната практика на КФН механизми на усвояване и погасяване, при съгласието на банката-депозитар, а именно: плащанията в полза на трети лица при усвояване на кредита да се извършват от сметката на кредитополучателя, открита при мениджъра на кредита (без прехвърляне в банката-депозитар), а погасяването на кредита се извършва чрез превод на съответните суми по нареждане на кредитополучателя от банката-депозитар в сметка при мениджъра на кредита, като с оглед осигуряване на контролните функции на банката-депозитар, кредитополучателят се задължава да я информира за условията за ползване на отпуснатия кредит, за видовете разходооправдателни документи, необходими за усвояването, както и да ѝ дава периодичен (веднъж на период от 3 месеца) отчет във връзка с продължителното усвояване на кредита.

Размер на усвоените средства

Към 30.06.2011г. са усвоени EUR 24 234 926.62 /двадесет и четири милиона двеста тридесет и четири хиляди деветстотин двадесет и шест евро и 62 евроцента/ от кредита.

Поети ангажименти за спазване на определени финансови съотношения

„Софарма имоти” АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Съотношение за възможността за обслужване на дълга” (Debt Service Coverage Ratio) по-висок от 1.1 на база поискани и предоставени финансови отчети, което представлява съотношението между оперативния паричен поток (който се изчислява по следното съотношение: печалба преди финансови приходи и разходи, данъци и амортизации + разходи за амортизация и обезценка – разходи за данъци от печалбата), или наличния паричен поток, и разходите за обслужване на общия дълг на дружеството (в това число главница и лихва).

Съпътстващи разходи по отпускането и управлението на кредита

Такса за управление в размер на 0,15 % (нула цяло и петнадесет стотни процента) годишно върху одобрения размер на кредита – за първата година, и върху остатъка на дълга– за втората и всяка следваща година до окончателното погасяване на кредита, платима на датата на лихвеното плащане всеки месец, дължима от датата на подписване на договора за кредит.

Агентска такса в размер на 0,1% (нула цяло и един процента) годишно върху общия остатъчен дълг на кредита, платима месечно, на всяка дата на лихвено плащане, дължима от края на първата година, считано от датата на подписване на договора за кредит.

Комисионна за ангажимент в размер на 0,2% (нула цяло и две десети процента) годишно, дължима за срока на усвояване, платима месечно на всяка дата на лихвено плащане върху неусвоената част от кредита, дължима от датата на подписване на договора за кредит.

Оперативна такса – в размер на 0,3% (нула цяло и три десети процента) върху одобрения размер на кредита, платима еднократно при първото усвояване на средства от кредита.

Такса за предсрочно погасяване на кредита в размер на 2% (два процента) върху предсрочно погасената главница на кредита, платима само в случай на рефинансиране на кредита от друга финансова или лизингова институция.

Инвестиционният кредит, предоставен от „Банка ПИРЕОС България” АД по Договор № 842/2008 г. от 07.10.2008 г., е окончателно предсрочно погасен с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, като с вальор от на 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, за обслужване на кредита, със сумата от 20 373 406.01 EUR (двадесет милиона триста седемдесет и три хиляди

четиристотин и шест евро и един евроцент) представляващи главница по цитирания инвестиционен кредит.

Кредитът за финансиране на ДДС плащания, предоставен от „Банка ПИРЕОС България“ АД по Договор № 843/2008 г. от 07.10.2008 г., е окончателно погасен предсрочно със собствени средства с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД, като с вальор от 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД, за обслужване на кредита, със сумата от 226 363.00 EUR (двеста двадесет и шест хиляди триста шестдесет и три евро), представляващи главница по цитирания кредит.

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

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

2.3. ПРИЧИНИ ЗА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 2,340,000 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 2,323,163 лв.

Средствата от емисията ще бъдат използвани за финансиране на текущите проекти на „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно инвестиционната стратегия на Дружеството. Средствата няма да бъдат използвани за придобиване на други фирми или за погасяване на дълг.

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.

2.4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ могат да се различават от заложените в Проспекта прогнозни резултати под влияние на някой от посочените рискови фактори. Това може да доведе до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които към момента не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

А) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;

- ✓ Увеличаване на цените на строителството;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрита от застраховките загуби;
- ✓ Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Подробно тези рискове са разгледани на стр. 10-13 от Регистрационния документ.

Б) РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

- ✓ *Кредитен риск*
- ✓ *Управленска политика на фирмата*
- ✓ *Ликвиден риск*
- ✓ *Форсмажорни събития*
- ✓ *Зависимост от ключови служители*
- ✓ *Оперативен риск*
- ✓ *Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди*
- ✓ *Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*

В) РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ

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

- ✓ *Ценови риск*
- ✓ *Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа*
- ✓ *Ликвиден риск*
- ✓ *Валутен риск*
- ✓ *Липса на гаранция за изплащане на дивиденди*
- ✓ *Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството*
- ✓ *Значителни сделки с акции на Дружеството могат да повлияят на тяхната пазарна цена*

Подробно тези рискове са разгледани в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа.

Г) СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип. Систематични

рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Подробно тези рискове са разгледани на стр. 16-17 от Регистрационния документ.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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 „Надежда”, ж.к. Илианци, ул. „Илиенско шосе” № 16, тел.: + 359 2 8134 523, факс: + 359 2 8134 332, e-mail: VPanova@sopharma.bg.

3.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

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 73 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем. Инвестиционните имоти под строителство включват административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев”, местност „Дианабад”. През 2008 г. „Софарма имоти” АДСИЦ закупува земята за строителството на административно-търговския комплекс. Сключен е договор за строителство от 29 септември 2008 г. за срок от 33 месеца и предварителен бюджет на инвестицията 75 млн. лв. Строителните работи по административно-търговския комплекс започват през 2008 г.

„Софарма Бизнес Тауърс” е уникален проект за България, представляващ две офисни кули с търговски помещения и подземни гаражи. Застроената площ е 51 711 квадратни метра. Сградата е съставена от две общи сутеренни нива, подземни гаражи, партер, мецанин и две самостоятелни високи тела. Кулите са 19

и 22 етажни, което ги прави едни от най-високите строящи се сгради в София. Помещенията ще бъдат клас А – най-високият технологичен клас съгласно Европейските и Световни класификации за търговски и офис площи. Търговският център е на два етажа със застроена площ от 12 028 кв. м. и е разположен в основата на офис кулите. Предвиден е свободен достъп до 7 000 кв. м. зелени площи, разположени в основата на двете офис кули. Сред предимствата на проекта е близостта до метростанция „Г.М. Димитров”, наличието на паркоместа, отворени пространства, разделени спрямо нуждите на клиентите.

За финансиране на инвестицията Дружеството е сключило договори за кредит, чиито подробни параметри са описани в т. 10.3 от Регистрационния документ.

Компанията генерира приходите си от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем. Рисковете, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са описани подробно в т. 4.1. от Регистрационния документ.

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. Основните клиенти на „Софарма Имоти” АДСИЦ, които съвкупно генерират над 50% от приходите на компанията са „Санита Франчайзинг” АД, „Ес Си Ес Франчайз” АД, „Мобилтел” ЕАД и „Райфайзенбанк (България)” ЕАД. Близо 73% от приходите от наем за 2010 г. (2,859 хил.лв.) се формират от изплатени наеми за отдадени площи на гореспоменатите дружества.

Таблица № 6: Основни клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Наименование	ЕИК	Адрес	Дял в приходите от наеми/2010/
САНИТА ФРАНЧАЙЗИНГ АД	103577570	СОФИЯ 1612 УЛ.ВИДЛИЧ 2	15.63%
ЕС СИ ЕС ФРАНЧАЙЗ АД	175322596	СОФИЯ УЛ.ВИХРЕН 34	22.71%
МОБИЛТЕЛ ЕАД	131468980	СОФИЯ 1309 УЛ.КУКУШ 1	13.91%
РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ) ЕАД	831558413	СОФИЯ 1504 УЛ.ГОГОЛ 18-20	20.52%

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Таблица № 7: Динамика на приходите от продажби

Показатели	2008		2009		2010
	хил.лв.	изменение	хил.лв.	изменение	хил.лв.
Приходи от :	2 278	36.61%	3 112	-4.40%	2 975
Наеми на инвестиционни	2 278	36.00%	3 098	-7.71%	2 859

имоти

Други доходи от дейността - - 14 728.57% 116

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Общите приходи на Дружеството отбелязват ръст през 2009 г., като основната част от тези приходи представляват приходи от наем на инвестиционни имоти. Приходите нарастват най-вече поради увеличението на имотите, отдавани под наем, в портфейла на „Софарма имоти” АД СИЦ. През 2010 г. приходите от наеми на инвестиционни имоти намаляват със 7.71% до 2.86 млн. лв. През годината са продадени два инвестиционни имота за 301 хил.лв. и балансова стойност 185 хил.лв.

Таблица № 8: Динамика на приходите

	31.03.2011	изменение	31.03.2010
Приходи от:			
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	669	-5.11%	705
Други доходи от дейността	-	на	116

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

Приходите от наеми намаляват с 5.11% през първото тримесечие на 2011 г. спрямо съпоставимия период миналата година. През първото тримесечие на 2011 г. не са извършвани продажби на инвестиционни имоти.

Таблица № 9: Структура на приходите от продажби

Показатели	2008		2009		2010	
	хил.лв.	дял %	хил.лв.	дял %	хил.лв.	дял %
Наеми на инвестиционни имоти	2 278	100.00%	3 098	99.55%	2 859	96.10%
Други доходи от дейността	-		14	0.45%	116	3.90%
Общо	2 278	100.00%	3 112	100.00%	2 975	100.00%

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Отделните статии в приходите поддържат относително стабилни дялове през разглеждания период. Приходите от наеми на недвижими имоти формират най-голяма част от приходите на „Софарма имоти” АД СИЦ.

Таблица № 10: Динамика на разходите

Показатели	2008		2009		2010	
	хил.лв.	изменение	хил.лв.	изменение	хил.лв.	
Разходи за дейността:	663	-3.77%	638	-8.46%	584	
Разходи за външни услуги	633	-11.69%	559	-2.86%	543	
Разходи за персонала	30	0.00%	30	0.00%	30	
Разходи за амортизация	-		-		1	
Други разходи за дейността	-		49	-79.59%	10	

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Разходите за външни услуги постепенно намаляват през разглеждания период – през 2009 г. те намаляват със 74 хил.лв., а през 2010 г. намаляват с 16 хил.лв. спрямо предходната година. Разходите за персонала са в размер на 30 хил.лв. през трите разглеждани години. Други разходи за дейността включват обезценка на вземания и дарения, като тяхната стойност е най-висока през 2009 г. – 49 хил.лв.

Таблица № 11: Динамика на разходите

	31.03.2011	изменение	31.03.2010
Разходи за:			
Разходи за външни услуги	74	10.45%	67

Разходи за персонала	8	0.00%	8
Разходи за амортизации	2	na	-
Други разходи за дейността	10	na	-

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

През първото тримесечие на 2011 г. разходите за външни услуги нарастват с 10.45%, а разходите за персонала са непроменени. Увеличението на разходите за външни услуги е в следствие на извършени разходи за реклама и ремонтни услуги. Други разходи за дейността в размер на 10 хил.лв. представляват ДДС по данъчно ревизионни актове.

Таблица № 12: Структура на разходите

Показатели	2008		2009		2010	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за дейността:	663	100.00%	638	100.00%	584	100%
Разходи за външни услуги	633	95.48%	559	87.62%	543	92.98%
Разходи за персонала	30	4.52%	30	4.70%	30	5.14%
Разходи за амортизация	-	-	-	-	1	0.17%
Други разходи за дейността	-	-	49	7.68%	10	1.71%

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 95.48%, 87.62% и 92.98% от всички разходи. Разходите за персонала формират 5.14% от разходите на „Софарма имоти” АДСИЦ през трите разглеждани години. Други разходи за дейността представляват съответно 7.68% и 1.71% от разходите на Дружеството през 2009 и 2010 г.

Таблица № 13: Структура на разходите

	31.03.2011	%	31.03.2010	%
Разходи за:	94	100.00%	75	100.00%
Разходи за външни услуги	74	78.72%	67	89.33%
Разходи за персонала	8	8.51%	8	10.67%
Разходи за амортизации	2	2.13%	-	-
Други разходи за дейността	10	10.64%	-	-

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

И през първото тримесечие на 2011 г. разходите за външни услуги заемат най-голям дял от разходите на „Софарма имоти” АДСИЦ – 78.72%.

4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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

Таблица № 14: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Текущи активи			
Търговски вземания	137	532	161
Вземания по данъци за възстановяване	2 031	392	2 261
Парични средства и парични еквиваленти	661	311	201
Други текущи вземания и предплатени разходи	3	8	65
Общо текущи активи	2 832	1 243	2 688

Нетекучи активи

Инвестиционни имоти	21 766	17 030	16 507
Инвестиционни имоти под строителство	11 944	23 144	46 920
Нематериални активи	-	-	45
Общо нетекущи активи	33 710	40 174	63 472
Общо активи	36 542	41 417	66 160
Собствен Капитал			
Основен капитал	11 700	11 700	11 700
Резерви	600	600	600
Неразпределена печалба	13 620	8 661	8 417
Общо Собствен Капитал	25 920	20 961	20 717
Текущи задължения			
Краткосрочни банкови заеми	1 363	421	2 059
Задължения към свързани предприятия	1 066	2 328	7 795
Търговски задължения	25	33	35
Задължения за дивиденди	1 621	2 180	2 146
Други задължения	2	4	94
Общо текущи задължения	4 077	4 966	12 129
Нетекущи задължения			
Дългосрочни банкови заеми	6 545	15 490	33 314
Общо Собствен Капитал и Пасиви	36 542	41 417	66 160

Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

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

Регистрираният капитал е в размер на 11 700 000 лв. и е разпределен в 11 700 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Извършвани промени в капитала на дружеството:

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

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

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

Информация за кредити, използвани от Дружеството:

Инвестиционен кредит

Банков кредит за финансиране до 63% на инвестиционния бюджет на Проект за изграждане и пускане в експлоатация на административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”. Кредитодател е „Банка Пиреос България” АД. Инвестиционният кредит е на стойност 35 млн. евро и се сключва за срок от 10 г. (считано от 07.10.2008г.). „Софарма имоти” АДСИЦ може да ползва гратисен период от 33 месеца съгласно погасителен план.

Усвояването на кредита е чрез финансиране на извършените строително-монтажни работи до достигане на етап „Груб строеж” и на довършителни работи до достигане на етап „Въвеждане в експлоатация” на проекта.

Уسوената главница по кредита се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 6% годишно. Така определената лихва се променя месечно, всеки първи работен ден от месеца.

Към 31.12.2010 г. усвоената главница по кредита е 33 526 х. лв. Към 31.03.2011 г. усвоената главница е 39 847 хил.лв.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда „Софарма Бизнес Тауърс“;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог № 842-1/2008 г.;
- особен залог върху депозитни сметки в „Банка Пиреос България“ АД съгласно Договор за особен залог № 842-2/2008 г.
- прехвърляне в полза на банката на всички издадени банкови гаранции и застрахователни полици по проекта.

Крайният срок за погасяване на всички задължения по кредита е 30.10.2018 г.

Кредит за оборотни средства

Банков кредит за финансиране до 100% на дължими ДДС плащания, свързани с проекта за изграждане на „Софарма Бизнес Тауърс“ от „Банка Пиреос България“ АД. Кредитният лимит е 2 млн. евро за срок от 42 месеца с многократно усвояване.

Уسوената главница се олихвява с годишна лихва, определена като сбор от тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 6% годишно. Така определената лихва се променя седмично, всеки първи работен ден от седмицата. Към 31.12.2010 г. размерът на усвоената главница е 2 062 хил. лв. Към края на първото тримесечие на 2011 г. усвоената главница е 1 264 хил.лв.

Обезпечения по кредита са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда „Софарма Бизнес Тауърс“;
- особен залог върху вземания по възстановен ДДС съгласно Договор за особен залог № 843-1/2008 г.

Крайният срок за погасяване на всички задължения по кредита е 30.04.2012 г.

Към датата на Регистрационния документ кредитът за оборотни средства е предсрочно погасен със собствени средства и инвестиционният кредит е предсрочно погасен чрез използване на синдикиран банков инвестиционен кредит. Подробна информация синдикирания банков инвестиционен кредит е представена в т. 10.3 от Регистрационния документ.

На 26.05.2011 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ, от една страна, в качеството му на кредитополучател, и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, и ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД като Мениджър на кредита, е сключен Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро).

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на **ВЪТРЕШНИ** и **ВЪНШНИ**.

ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта.

Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за „Софарма имоти“ АДСИЦ са неразпределената печалба, както и намаляване краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения:

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка една фирма. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти” АДСИЦ е задължена да изплаща минимум 90% от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова и този източник не е сред основните за компанията.

Засилен контрол по вземанията

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството като клиенти, води до намаляване на ликвидността на „Софарма имоти” АДСИЦ. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на компанията.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството е на практика възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Външни източници са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „Софарма имоти” АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочни са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг”. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. „Софарма имоти” АДСИЦ не е привлячало капитал чрез емитиране на нови акции през последните три години. Увеличението на капитала до 11.7 млн. лв. е вписано на 02.03.2007 г.

Банкови кредити

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заеман капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Те могат да бъдат обезпечени с актив на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

До този момент „Софарма имоти” АДСИЦ не е използвал като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува за в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

Банков овърдрафт

Банковият овърдрафт е един от основните и най-удобни краткосрочни източници на външна ликвидност, като по същество позволява на дружеството да поддържа отрицателно салдо по банковата си сметка, което да бъде увеличавано или намалявано в зависимост от текущите финансови нужди на бизнеса.

Факторинг

Факторингът по същество представлява продаване на вземанията на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено между 80-90% от вземанията предварително.

До този момент „Софарма имоти” АДСИЦ не е използвало като външни източници на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството за бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове. През разглеждания тригодишен период емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

Таблица № 15: Коефициенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Показатели	12/31/2008	12/31/2009	12/31/2010
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Финансов резултат	1 814	-2 761	1 901
Собствен капитал	25 920	20 961	20 717
Общо пасиви	10 622	20 456	45 443
Общо активи	36 542	41 417	66 160
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 278	3 098	2 859
Разходи	663	638	584
Краткотрайни активи	2 832	1 243	2 688
Краткосрочни задължения	4 077	4 966	12 129
Краткосрочни вземания	2 171	932	2 487
Краткосрочни инвестиции	-	-	-
Парични средства	661	311	201
Разходи за лихви	9	76	73
Печалба от оперативна дейност	1 628	-2 678	1 965
Показатели за рентабилност			
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби: 1/5	79.63%	-89.12%	66.49%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал: 1/2	7.00%	-13.17%	9.18%
Коефициент на рентабилност на пасивите: 1/3	17.08%	-13.50%	4.18%
Коефициент на рентабилност на активите: 1/4	4.96%	-6.67%	2.87%
Показатели за ефективност			
Коефициент за рентабилност на разходите: 5/6	3.44	4.86	4.90
Коефициент за ефективност на приходите: 6/5	0.29	0.21	0.20
Показатели за ликвидност			
Коефициент за обща ликвидност: 7/8	0.69	0.25	0.22
Коефициент за бърза ликвидност: (9+10+11)/8	0.69	0.25	0.22
Коефициент за незабавна ликвидност: (10+11)/8	0.16	0.06	0.02
Коефициент за парична ликвидност: 11/8	0.16	0.06	0.02
Финансова автономност			
Коефициент за финансова автономност: 2/3	2.44	1.02	0.46
Коефициент за задължнялост: 3/2	0.41	0.98	2.19
Покриваемост на лихвите: 13/12	180.89	-35.24	26.92

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2008, 2009, 2010 г.

4.3. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

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

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

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава свидетелство за марка рег. N 60199/09.07.2007 г., издадено на 10.07.2007 г. от Патентно ведомство на Република България със срок на действие – 30.01.2017 г.; тип на марката – комбинирана; класове на стоките/услугите – клас 35: реклама, управление на търговски

сделки, търговска администрация, административна дейност; клас 36: застрахователна дейност, финансови сделки, парични сделки, сделки с недвижимо имущество; клас 37: строителство, ремонт, монтажни услуги; клас 39: транспорт, опаковане и съхраняване на стоки, организиране на пътувания; клас 42: научни и технологически услуги и свързани с тях изследователски и проектантски услуги, промишлени анализи и проучвания, проектиране и разработване на компютърен софтуер и хардуер; клас 43: ресторантьорство, временно настаняване; клас 44: медицинско обслужване, ветеринарни услуги, грижи за хигиената и красотата на хора и животни, услуги в областта на селското стопанство, градинарството и лесовъдството; клас 45: юридически услуги.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ

□ Тенденции:

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 периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти“ АД СИЦ успя да стартира и обезпечи финансово изпълнението на един от най амбициозните си проекти – строежът на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев“, местността „Дианабад“. Проектът предвижда построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи.

С излизането на глобалната икономика от рецесията растат и перспективите пред българския бизнес. Позитивните икономически индикатори, които излизат от Европа и САЩ, добре открояват тенденциите за бъдещ устойчив растеж на глобалната икономика и в частност в развиващите се пазари, сред които и България. Може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти също ще започне да се завръща. В контекста на текущата пазарна ситуация, може да се смята, че рисковете пред „Софарма имоти“ АД СИЦ са по-малки, отколкото преди две години. Компанията успешно върви към изпълнение и завършване на своя най-голям проект. Същевременно може да се очаква, че административно-търговският комплекс ще събуди инвеститорски интерес с оглед на неговото местоположение и постепенното възстановяване на търсенето на офис и търговски площи.

■ Пазар на търговски площи

Откриването на пет нови търговски центъра доведе до значителни промени на пазара на търговски площи в България по отношение на общ размер отдаваеми площи и присъствие на международни търговски марки. Нарастващата конкуренция, от една страна, и намалялата склонност на потребителите да купуват, от друга, доведе до значителен натиск върху търговците. Отдаваемите площи в страната достигнаха 452,000 кв. м. в резултат на откриването на The Mall, Сердика център, Grand Mall във Варна, Галерия Пловдив и Мол Габрово. Два от новооткритите търговски центрове в столицата – The Mall и Сердика Център – отвориха с над 90% запълняемост. Почти всички останали отбелязаха лек ръст в нивата на търговски площи. Осреднената стойност на свободните площи на търговските центрове в България в % е все още едноцифрена. Търсенето на модерни търговски площи се движи основно от европейски марки, като повечето влизат директно на българския пазар. Наемните нива в търговските центрове продължиха да отбелязват спад и през първото полугодие на 2010 г. – 5% в София и Варна, 15% в Пловдив и 19% в Бургас.

Очакванията за новозавършените търговски площи в София са да продължат да бъдат заемани. Засилената икономическа активност в последните месеци, съчетана с нарастване на износа и положителните сигнали от страните от Европейския съюз, са предпоставка незаетите площи постепенно да започнат да намаляват.

▪ Пазар на офис площи

В края на първата половина на 2010 г. общо офис площите в София са 1.2 млн. кв. м., нараствайки с 10% спрямо предходното полугодие. Независимо от кризата предлагането на офис площи остана силно, главно поради завършването на по-рано стартирани проекти. Офис площите са поравно разделени между клас А и клас Б, като 21% са разположени в широкия център, а 64% – в околностите на града. С ръста на офис площите наблюдавахме и ръст на незаетите офиси, които в края на първата половина на 2010 г. се увеличиха до 21%. Средните наемни нива на кв.м. са от порядъка на 10-14 евро в зависимост от локацията. Стартираните проекти за нови офис сгради бележат плавен спад до 668,000 кв. м. в средата на 2010 г. (във втората половина на 2008 г. проектите достигат 905,000 кв. м.). Новонаетите офис площи през първата половина на 2010 г. са 50,300 кв. м. Все още търсенето не е достатъчно, за да компенсира прекомерното предлагане на офис площи. Търсенето на офис пространство е движено най-вече от компаниите от ИТ сектора. През 2010 г. незаетите офис площи представляват 21% от всички офис площи или 245,000 кв. м. офис площи без наематели. Исторически през 2008 г. е наблюдавано най-ниското ниво на свободни офис площи – 3.7%, като оттогава до сега този показател непрекъснато нараства в резултат от увеличеното предлагане и намалялата икономическа активност в страната през периода. Най-голям е размерът на незаетите офис площи в покрайнините – 203,000 кв. м.; в широкия център този показател е 29,000 кв. м. За сравнение, нивото на незаетите офис площи в Централна и Източна Европа е 15%. След пика през 2008 г. наемните нива на офис площи паднаха с около 25% до 12.50 евро на кв. м. в края на 2010 г., което е лесно обяснимо предвид прекомерното предлагане и слабото търсене. Малко сделки се сключват на желаните от наемодателите нива, като в същото време се забелязва тенденция за предоставяне на бонуси на наемателите като безплатни първи месеци, безплатен паркинг, поемане на разходите за преместването и др.

Очакванията ни са в краткосрочен план основните тенденции да се запазят – нарастване на свободните офис площи, превес на предлагането над търсенето и съответно намалени наемни нива. В средносрочен план очакваме все по-силно разграничаване между класовете офиси, като все по-съществено значение ще имат локацията и качеството на предлаганите площи. Наемателите ще повишат вниманието си към енергийно ефективни и „зелени“ сгради, носещи предимства като намалени режимни разходи.

□ Несигурни обстоятелства:

- Цените на недвижимите имоти в България;
- Наемните нива на недвижимите имоти;
- Спад в търсенето на офис и търговски площи под наем;

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които се очаква да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година.

5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

5.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

Образование:

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

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

Относим професионален опит:

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

Бизнес адрес:

гр. София, район „Надежда”, ж.к. „Илиянци”, ул. „Илиенско шосе” № 16.

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

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

Член на Надзорния съвет, вкл. понастоящем, на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ” АД, ЕИК 831915121

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

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

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

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Българска роза – Севтополис” АД, ЕИК: 123007916

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Ексклузив Пропърти” АД СИЦ, ЕИК: 175135689

Акционер, вкл. понастоящем, в ТБ „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” АД, ЕИК: 831094393

През последните пет години Бисера Николаева Лазарова не е:

а) осъждана за измама;

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

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

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

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

Фамилни връзки:

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

Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор

Образование:

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

Относим професионален опит:

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

Бизнес адрес:

гр. София, район „Надежда“, ж.к. „Илиянци“, ул. „Илиенско шосе“ № 16.

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

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

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

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

Изпълнителен член на Управителния съвет, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121575489

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ЗДРАВНО ОСИГУРИТЕЛЕН ФОНД МЕДИКО-21“ АД, ЕИК 131039664

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

Член на Надзорния съвет, вкл. понастоящем, на „СОФИЯ ИНФОРМ“ АД, ЕИК 121303553

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

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

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 200879881

Член на Надзорния съвет на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите „ВЛС” АД, ЕИК 175082980

Член на Съвета на директорите на „Ес Си Ес Франчайз” АД, ЕИК 175322596

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ” АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, ЕИК: 121377596

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121815774

Съдружник в „Петроком 97” ООД, ЕИК: 121531254

Едноличен собственик на капитала на „Борис Борисов 2008” ЕООД (заличен търговец), ЕИК: 200246484

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

Едноличен собственик на капитала на и акционер в „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД, ЕИК: 200879881

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088

Акционер в „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, ЕИК: 121575489

Акционер в „Медика” АД, ЕИК: 000000993

Акционер в „Арома” АД, ЕИК: 831643066

Акционер в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519

Акционер в „Софарма логистика” АД (заличен търговец), ЕИК: 103267194

Акционер в ТБ „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” АД, ЕИК: 831094393

Акционер в КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА АД, ЕИК: 831184677

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

През последните пет години Борис Анчев Борисов не е:

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Борис Анчев Борисов е бил член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация и на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация;

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:

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

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

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

Относим професионален опит:

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

Бизнес адрес:

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

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

Член на Управителния съвет, вкл. понастоящем, на „СОФИЯ ИНФОРМ“ АД, ЕИК 121303553

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

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

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост“ АД – в ликвидация, ЕИК: 121377596

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост 98“ АД – в ликвидация, ЕИК: 121815774

Член на Съвета на директорите на „БКС Средец“ АД, ЕИК: 000660017

Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „Електрострой 98“ АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013

Член на Надзорния съвет на „РМД Средец“ АД – в ликвидация, ЕИК 121833103

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Електрострой 98“ АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013

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

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Българска роза – Севтополис“ АД, ЕИК: 123007916

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

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

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

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

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

Акционер в „Софарма имоти” АД СИЦ, ЕИК: 175059266

През последните пет години Стефка Савова Обрешкова не е:

а) осъждана за измама;

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

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

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

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

Фамилни връзки:

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

5.2. ЗАЕТИ ЛИЦА

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Софарма имоти” АД СИЦ няма други назначени служители по трудов договор, освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ, както и информация изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., т. 15.1. от Регистрационния документ.

6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 29.06.2011 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД, „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД и „ТЕЛСО” АД.

Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 29.06.2011г.:

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой акции	Дял
------------	------------------	-------------------	------------

	Огнян Иванов Донеv	2 330 844	19,92 %
	Венцислав Симеонов Стоев	2 756 185	23,56 %
831643753	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД	2 398 780	20,50 %
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	2 329 510	19,91 %
131176385	„ТЕЛСО” АД	597 845	5.11%

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донеv, който притежава акции с право на глас, представляващи 96,77% от капитала на „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донеv трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, на 2 329 510 акции, представляващи 19,91 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 2 330 844 акции, представляващи 19,92 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, г-н Огнян Донеv е собственик (пряко или непряко) на 4 660 354 акции, представляващи 39,83 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Основен акционер в „Телсо” АД е „Текста Корп.”, Делаетър, САЩ, което дружество притежава акции с право на глас, представляващи 96,5% от капитала на „Телсо” АД и контролира това дружество. Поради тази причина и във връзка с чл. 146 от ЗППЦК „Текста Корп.” трябва да бъде разглеждана като непряк собственик, чрез „Телсо” АД, на 597 845 акции, представляващи 5,11 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Дружеството не разполага с информация относно това кой контролира „Текста Корп.”, Делаетър, и в тази връзка няма информация за лице, което притежава подлежащо на оповестяване участие в Дружеството чрез „Текста Корп.”, Делаетър.

Както Огнян Иванов Донеv, така и Венцислав Симеонов Стоев притежават акции с право на глас, представляващи 49 % от капитала на „Телекомплект” АД. Предвид чл. 146 от ЗППЦК и съгласно информацията, с която Дружеството разполага, г-н Огнян Донеv или г-н Венцислав Стоев не контролират „Телекомплект” АД и никой от тях не е непряк собственик, чрез „Телекомплект” АД, на акции.

Освен горепосочените лица, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ.

6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

В хода на обичайната си дейност „Софарма имоти” АДСИЦ е сключвало сделки със свързани лица, по смисъла на МСС 24.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2008г. са както следва:

Свързани лица

	Вид на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество-основен акционер
Телекомплект АД	Дружество-основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донеv	Основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ контрол

Софарма Трейдинг АД	Дружество под общ контрол
Софарма АД Груп	Дружество под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружество под общ контрол

<i>Доставки от свързани лица, в т.ч.:</i>	2008	2007
	BGN '000	BGN '000
Покупки на инвестиционни имоти от:	1,795	3,748
Дружества под общ контрол	1,795	3,748
Доставки на активи в процес на изграждане:	11,757	-
Дружества-основни акционери	11,757	-
Доставки на услуги от:	445	258
Дружества-основни акционери	445	258
Префактурирани консумативи на имоти от:	29	12
Дружества под общ контрол	29	12
Общо	14,026	4,018

<i>Продажби на свързани лица, в т.ч.:</i>	2008	2007
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми от:	760	764
Дружества под общ контрол	725	764
Дружества-основни акционери	35	-
Префактурирани консумативи на наематели:	73	34
Дружества под общ контрол	69	34
Дружества-основни акционери	4	-
Общо	833	798

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	31.12.2008	31.12.2007
	BGN '000	BGN '000
Дружества под общ контрол	6	80
Дружества-основни акционери	-	1
	6	81

Търговски задължения към свързани предприятия:

31.12.2008	31.12.2007
-------------------	-------------------

	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дружества-основни акционери	1,060	96
Дружества под общ контрол	6	15
Общо	1,066	111

През 2008 г. са сключвани сделки със следните свързани лица, по смисъла на МСС 24: Софийски аптеки АД, Санита Франчайзинг АД, Ес Си Ес Франчайз АД, Сейба Аптеки и дрогерии АД, Телекомплект АД, Калиман РТ АД и Софарма трейдинг АД.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2009г. са както следва:

Свързани лица

Вид на свързаност

Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество-основен акционер
Телекомплект АД	Дружество-основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си Ес Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол

	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Доставки от свързани лица		
Доставки на инвестиционни имоти от:		
Дружества под общ контрол	420	1,795
	420	1,795
Доставки на услуги от:		
Дружества - основни акционери	337	445
	337	445
Доставки на активи в процес на изграждане		
Дружества - основни акционери	10,243	11,757
	10,243	11,757

Префактурирани консумативи на имоти от:

Дружества - основни акционери	15	-
Дружества под общ контрол	17	29
	<u>32</u>	<u>29</u>
Общо	11,032	14,026

Продажби на свързани лица**Приходи от наеми от:**

Дружества - основни акционери	35	35
Дружества под общ контрол	1,248	725
	<u>1,283</u>	<u>760</u>

Префактурирани консумативи на наематели:

Дружества - основни акционери	4	4
Дружества под общ контрол	75	69
	<u>79</u>	<u>73</u>
Общо	1,362	833

Вземанията от свързани предприятия са както следва:

	31.12.2009 BGN	31.12.2008
	'000	BGN '000
Дружества под общ контрол	457	6
Общо	<u>457</u>	<u>6</u>

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000
Задължения към дружества - основни акционери	2,238	1,060
Задължения към дружества под общ контрол	90	6
Общо	<u>2,328</u>	<u>1,066</u>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

	31.12.2009 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Задължения за доставки на активи в процес на изграждане	2,090	946
Задължения за доставка на услуги	133	114
Задължения по покупки на инвестиционни имоти	90	-
Префактурирани консумативи на имоти	15	6
Общо	2,328	1,066

През 2009 г. са сключвани сделки със следните свързани лица, по смисъла на МСС 24: Санита Франчайзинг АД, Ес Си Ес Франчайз АД, Телекомплект АД и Калиман РТ АД.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2010г. са както следва:

Свързани лица

Вид на свързаност

Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество със значително влияние
Телекомплект АД	Дружество със значително влияние
Венцислав Стоев	Лице със значително влияние
Огнян Донев	Лице със значително влияние
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си Ес Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол

	31.12.2010 BGN '000	31.12.2009 BGN '000
Доставки от свързани лица:		
Доставки на инвестиционни имоти от:		
Дружества под общ контрол	80	420
	80	420
Доставки на услуги от:		
Дружества със значително влияние	297	337
	297	337
Доставки на активи в процес на изграждане		

Дружества със значително влияние	21 858	10 243
	21 858	10 243

Префактурирани консумативи на имоти от:

Дружества със значително влияние	-	15
Дружества под общ контрол	3	17
	3	32

Общо	22 238	11 032
-------------	---------------	---------------

<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

Продажби на свързани лица**Приходи от наеми от:**

Дружества със значително влияние	35	35
Дружества под общ контрол	1 099	1 248
	1 134	1 283

Префактурирани консумативи на наематели

Дружества със значително влияние	2	4
Дружества под общ контрол	78	75
	80	79

Предоставени аванси

Дружества със значително влияние	667	-
	667	0

Общо	1 881	1 362
-------------	--------------	--------------

Вземания от свързани предприятия:

<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

Дружества със значително влияние	11	-
Дружества под общ контрол	104	457
Общо	115	457

Задължения към свързани предприятия:

	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към дружества със значително влияние	7 795	2 238
Задължения към дружества под общ контрол	-	90
Общо	<u>7 795</u>	<u>2 328</u>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>
За доставки на активи в процес на изграждане	6 996	2 090
За доставка на услуги	132	133
Получени аванси	667	-
За покупки на инвестиционни имоти	-	90
Префактурирани консумативи на имоти	-	15
Общо	<u>7 795</u>	<u>2 328</u>

През 2010 г. са сключвани сделки със следните свързани лица, по смисъла на МСС 24: Санита Франчайзинг АД, Ес Си Ес Франчайз АД, Телекомплект АД, Калиман РТ АД и Софарма АД.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството за първите две тримесечия на 2011 г. са както следва:

Свързани лица

Донев Инвестмънтс Холдинг АД
Телекомплект АД
Венцислав Стоев
Огнян Донев
Санита Франчайзинг АД
Ес Си Ес Франчайз АД
Групата Софарма
Сейба Аптеки и Дрогерии АД
Калиман РТ АД
ДОХ Група

Вид на свързаност

Дружество със значително влияние
Дружество със значително влияние
Лице със значително влияние
Лице със значително влияние
Дружество под общ контрол
Дружество под общ контрол
Дружества под общ контрол
Дружество под общ контрол
Дружество под общ контрол
Дружества под общ контрол

Сделки със свързани лица 01.01.2011 - 28.06.2011

	28.06.2011 BGN '000	29.06.2011 BGN '000
Доставки от свързани лица:		
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества със значително влияние	53	53
	53	53
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		
Дружества със значително влияние	7 532	10 054
	7 532	10 054
Общо	7 585	10 107
	28.06.2011 BGN '000	28.06.2011 BGN '000
Продажби на свързани лица		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества със значително влияние	18	18
Дружества под общ контрол	529	529
	547	547
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружества под общ контрол	21	42
	21	42
Общо	568	589

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът не подготвя финансови отчети на консолидирана база.

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана и одиторските доклади за всяка година са изготвени и заверени от „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ за 2008, 2009 и 2010 година., както и от междинните финансови отчети на Дружеството към 31.03.2011 г. и 31.03.2010 г., които не са одитирани.

7.2. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ОТЧЕТА

След последния публикуван одитиран финансов отчет не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговска позиция на групата.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Описание на вида и класа на ценните книжа

Предмет на публично предлагане са 1 170 000 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.

Форма на ценните книжа

Акциите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични акции, регистрирани в „Централен депозитар” АД, с адрес: РБългария, гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Валута на емисията на ценните книжа.

Емисията акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 2 (два) лева.

Права, отнасящи се до ценните книжа

Право на дивидент

Право на глас

Право на дял от печалбите на Емитента

Право на ликвидационен дял

Правата, отнасящи се до ценните книжа са подробно разгледани в Документа за предлаганите ценни книжа на стр. 12 - 14.

Решения, оторизации и одобрения по силата на които са създадени ценните книжа

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ се издават на основание решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, взето на заседание, проведено на 28 Юни 2011 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 11 700 000 лв., разпределен в 11 700 000 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 12 870 000 лв., чрез издаване на нови 1 170 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 585 000 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 29 Юни 2011 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ.

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

Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

9.1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК

Данни за публичното предлагане

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

Предмет на публично предлагане са 1 170 000 (един милион сто и седемдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 1 170 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 585 000 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 2 (два) 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 от 1 (един) лев и емисионна стойност 2 (два) лева.

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

Права

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права. По смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Условия и срок

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от Общото събрание на акционерите, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала. На

следващия работен ден след изтичането на 7 (седем) дни от обнародването 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. Десет права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; **всеки упражнени десет права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 2 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 10. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 10/1 (десет към едно).

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.

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. 1 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник – в. „24 Часа”, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

9.2. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ

I. Физически лица:

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

II. Юридически лица:

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

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

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, се представя само неговия ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверятелен

документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 38 за едногодишен срок преди подаване на поръчката, в случай на подаване на нареждането чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

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

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

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 при подаване на заявката за записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции при подаване на заявките за записване на акции.

МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ

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

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД

Адрес: гр. София, ул. „Николай Хайтов” № 3А, ет. 1;

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

ИНВЕСТИТОРИТЕ, КОИТО ПРОЯВЯВАТ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, МОГАТ ДА СЕ ОБЪРНАТ И КЪМ ВСЕКИ ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК.

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

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

Това е седмият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в „Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник – в. „24 Часа” (ако обнародването и публикацията са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 09.09.2011 г.

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 23.09.2011 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: 20.09.2011 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 способности 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 14 дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала 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 способности до последния ден

за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД.

ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

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

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. Краен срок за продажба на правата от Документа за предлаганите ценни книжа (очаквана дата: на или около 30.09.2011 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 14.10.2011 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

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

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

Таблица № 16: Очакван график на предлагането:

Дата на публикуване на Проспекта	23.08.2011 г.
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в „Държавен вестник” и в централен ежедневник – в. „24 Часа”	23.08.2011 г.
Начало на търговията с права на „БФБ –София” АД и на записването на новите акции	09.09.2011 г.
Последен ден на търговията с права на „БФБ-София” АД	20.09.2011 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	23.09.2011 г.
Служебен аукцион на „БФБ-София” АД за продажба на неупражнените права	30.09.2011 г.
Крайна дата за записване на акции	14.10.2011 г.

Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	26.10.2011 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	02.11.2011 г.
Начало на търговията с новите акции на „БФБ-София” АД	02.12.2011 г.

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

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

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

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

ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 585 000 нови акции.

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

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделен на 10 (*всеки десет упражнени 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*).

ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО; ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА.

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 финансови инструменти.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 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 (ЗПФИ).

10. П Л А Н З А Р А З П Р Е Д Е Л Е Н И Е Н А Ц Е Н Н И Т Е К Н И Ж А

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

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки десет права може да бъде записана 1 нова акция на „Софарма имоти” АДСИЦ по емисионна стойност от 2 лева за акция.

11. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПЛАСИРАНЕ) НА АКЦИИТЕ

11.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО

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

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

11.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Николай Хайтов” № 3А, ет. 1 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Общото събрание на акционерите 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 широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

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

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.

12. ЦЕНА

12.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ

Акциите се предлагат по емисионна стойност от 2 лева за акция.

12.2. РАЗХОДИ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ

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.

12.3. КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ

Емисионната стойност е определена на 2 лева на акция от Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори: капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Софарма имоти“ АД СИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за финансиране на проектите на Емитента. Емитентът е сред водещите компании в своя сегмент, като има изградена търговска марка и традиции, и в дългосрочен период ще донесе положителна стойност на акционерите си.

12.4. ПРОЦЕДУРА ПО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ 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. Съгласно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник – в. „24 Часа“ най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

12.5. ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

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.

13. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

13.1. РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ

След приключване на публичното предлагане на акциите и в 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 02.12.2011 г.

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.

13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ – София“ АД.

13.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА

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

14. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

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 обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права, чрез покупка на вторичния пазар.

15. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 2,323,163 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 10,000 лева без 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 № 17: Разходи по предлагането

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	10,000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в „Държавен вестник” (прогнозна стойност)	225 лв.

РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОННИ

Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	3,040 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	900 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	900 лв.

Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД

900 лв.

ОБЩО

16,837 лв.

** Така посочените разходи са с прогнозен характер*

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (16 837 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (1 170 000 бр.), са 0,0144 лева на акция.

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

16. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

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

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

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

Таблица № 18: Разводняване на стойността на акциите*

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2011 г.)	
Обща сума на активите (лв.)	68,715,000
Общо задължения (лв.)	47,446,000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	21,269,000
Брой на акциите в обръщение	11,700,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.82
Увеличението на капитала	
Брой нови акции	1,170,000
Номинал (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	2.00
Увеличение на капитала (лв.)	2,340,000
След увеличението на капитала	
Брой акции след увеличението	12,870,000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	23,609,000

Балансова стойност на акция след увеличението (лв.) 1.83

Разводняване на 1 акция **няма**

Източник: Междинен финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2010 г.

* При записани всички акции от увеличението.

Към 31.03.2011 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти” АДСИЦ е 21,269,000 лв., разпределени в 11,700,000 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е съответно 1.82 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2,340,000 лв (1,170,000 нови акции по 2.00 лв) до 23,609,000 лв., а броят на акциите ще достигне 12,870,000 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 1.83 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.

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 № 7 е показано такова разводняване на 1 акция:

Таблица № 19: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

Преди увеличението на капитала (към 31.03.2011 г.)	
Общ брой акции на „Софарма имоти” АДСИЦ	11,700,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.0
Балансова стойност на „Софарма имоти” АДСИЦ (лв.)	21,269,000
Дял от капитала на 1 акция (%)	0.0000085%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.82
Увеличението на капитала*	
Общ брой записани акции*	1,170,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	2.00
Брой записани нови акции на 1 стара акция*	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на „Софарма имоти” АДСИЦ след увеличението*	12,870,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружество след увеличението (лв.)	23,609,000
Дял от капитала на 1 стара акция (%)*	0.0000078%
Балансова стойност на 1 акция след увеличението (лв.)	1.83
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-9.09%

Източник: Междинен финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03..2011 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.1 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.1 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 1.83 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0.1 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.1 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, дялът от капитала в процентно отношение спада от 0.0000085% на 0.0000078%. По този начин, балансовата стойност на една акция е 1.83 лв., а дялът от капитала, изразен в проценти, спада до 0.0000078%.

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.

17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ:

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ акционерният капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на 11 700 000 лева, разпределен в 11 700 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

Таблица № 20: Акционерен капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ	Към 01 Януари 2010 г.	Към 31 ДЕКЕМВРИ 2010 г.	Към 01 Януари 2011 г.	Към ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОНН ИЯ ДОКУМЕНТ
Размер на капитала	11 700 000 лева	11 700 000 лева	11 700 000 лева	11 700 000 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	11 700 000 броя	11 700 000 броя	11 700 000 броя	11 700 000 броя

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

АКО ИМА АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ, ДА СЕ ПОСОЧИ БРОЯ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТАКИВА АКЦИИ;

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

БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА;

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

СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА;

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА;

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ;

Няма капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

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

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

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

17.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Органите на управление на Дружеството са: (а) Общо събрание (б) Съвет на директорите;

Общо събрание

Общото събрание (ОС) включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно в писмена форма, съгласно ЗППЦК и актовете по прилагането му. Членовете на Съвета на директорите могат да вземат участие в ОС без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание има следната компетентност: 1. изменя и допълва устава на Дружеството; 2. преобразува и прекратява Дружеството; 3. увеличава и намалява капитала на Дружеството; 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона; 5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството; 6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент; 7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; 8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Общото събрание на Дружеството се провежда в неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Общото събрание може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен депозитар” АД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените на него акции с право на глас.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Уставът предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 4 от Устава се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

Съвет на директорите

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде: 1. служител в Дружеството; 2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание; 3. свързано с Дружеството лице; 4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството; 5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4; 6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството. Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време. Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на Съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание: Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно: 1. покупка и продажба на недвижими имоти; 2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар; 3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2; 4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката – депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава; 5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им; 6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството; 7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава; 8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството; 9. назначаване на трудов договор на директор за връзка с инвеститорите; 10. откриване на клонове и представителства; 11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон. Замяна на

обслужващо дружество или на банката –депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете му лично или представлявани от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Устава, освен в случаите, когато законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

ПРАВА, ПРЕФЕРЕНЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

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

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

Право на глас

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.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. 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 годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

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

ДЕЙСТВИЕ, НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Общото събрание (ОС) включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно в писмена форма, съгласно ЗППЦК и актовете по прилагането му. Членовете на Съвета на директорите могат да вземат участие в ОС без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Редовното ОС се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. ОС може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на ОСание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Акционерите и представителите на акционерите удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОС. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

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

ОПОВЕСТЯВЕНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

Уставът и вътрешните актове на „Софарма имоти” АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА

В Устава не са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

- Устав на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2008, 2009 и 2010 година.

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

ЕМИТЕНТА:

„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

Адрес: гр. София, ул. „Илиенско шосе” № 16

Тел.: + 359 2 8134 523

Факс: + 359 2 8134 332

Е-поща: VPanova@sopharma.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

Всеки работен ден от 8,30 до 17,00 часа.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД

Адрес: гр. София, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

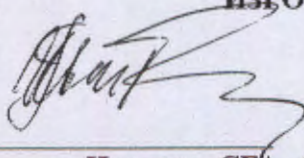
Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на „Софарма имоти” АДСИЦ – www.sopharma-imoti.com


Интернет страницата на ИП СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД – www.sis.bg

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

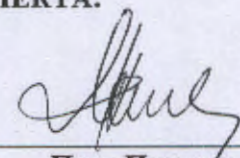
ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА:



Първолета Иванова, СФА
Инвестиционен консултант
СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД



Борис Борисов
Изпълнителен директор на
„Софарма имоти“ АДСИЦ



Петя Петкова
Съставител на
финансовите отчети на
„Софарма имоти“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

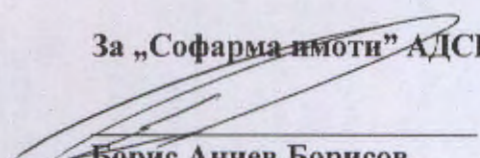
Борис Анчев Борисов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ,

Светозар Светозаров Абрашев – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Александър Мирославов Стоянов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

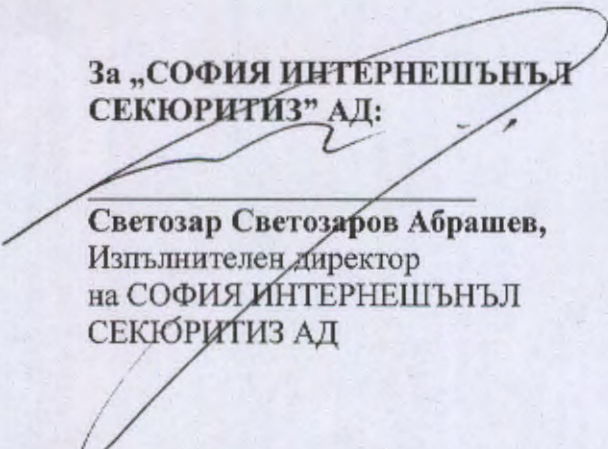
Декларираме, че Резюмето на проспекта отговаря на изискванията на закона.

За „Софарма имоти“ АДСИЦ:

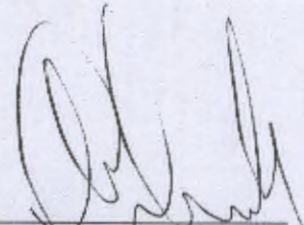


Борис Анчев Борисов,
Изпълнителен директор
на „Софарма имоти“ АДСИЦ

За „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:



Светозар Светозаров Абрашев,
Изпълнителен директор
на СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД



Александър Мирославов Стоянов,
Изпълнителен директор
на СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД


ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 81, ал. 5 от ЗППК

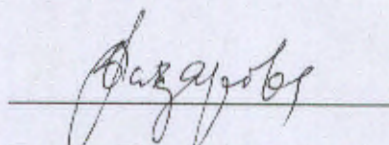
Долуподписаните:

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

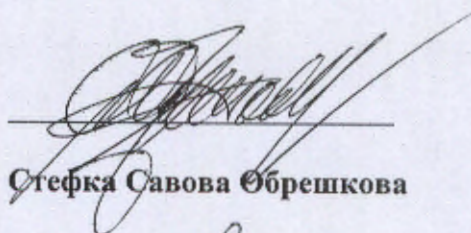
Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Резюмето на проспекта информация е пълна и вярна.



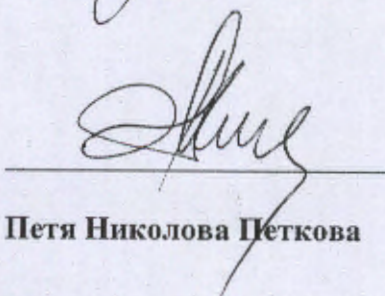
Борис Анчев Борисов



Бисера Николаева Лазарова



Стефка Савова Обрешкова



Петя Николова Петкова

ДЕКЛАРАЦИЯ

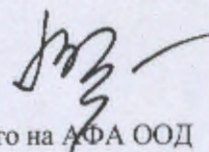
Долуподписаната Валя Йорданова Йорданова, регистриран одитор и управител на АФА ООД, от името на дружеството в качеството му на одитор на годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

ДЕКЛАРИРАМ,

Че относно изискванията към одитора по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа сме издали Доклад за констатации с дата 18 август 2011 г. (вж. Приложение 1).

Дата: 18 август 2011 г.

Декларатор:



От името на АФА ООД

Валя Йорданова





ОДИТ
ФИНАНСИ
СЧЕТОВОДСТВО
ДАТЪМ
ПРАВО

Приложение 1

До
Ръководството на
Софарма имоти АДСИЦ
гр. София

Доклад за констатации

относно Проспект за първично публично предлагане на акции
на Софарма имоти АДСИЦ с дата 29 юни 2011 г.

Ние сме извършили одити на годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г., изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансови отчети, приети за прилагане в Европейския съюз). Одитите на годишните финансови отчети бяха проведени съгласно изискванията на Международните одиторски стандарти. В резултат на тези одити, ние сме издали одиторски доклади с дати съответно за годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. - 27 март 2009 г., 29 март 2010 г. и 11 март 2011 г., които доклади са били предоставени, заедно с одитираните отчети на Комисията за финансов надзор.

Ние сме извършили също така и изброените по-долу и договорени с Вас процедури с писмо за поемане на ангажимент от 26 юли 2011 г., по отношение на Проспект за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 29 юни 2011 г. (Проспектът). Проспектът представлява приложение към настоящия доклад и съдържа Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационен документ и Резюме на проспекта.

Нашият ангажимент беше извършен в съответствие с изискванията на Международен стандарт за свързани с одита услуги 4400 "Ангажименти за извършване на договорни процедури относно финансовата информация", приложим за ангажименти за изпълнение на договорени процедури. Тези процедури бяха поискани от Вас и договорени за изпълнение на изискванията, установени със Закона за публичното предлагане на

ценни книжа (чл. 81) и с цел да Ви послужат за сравнение на историческата финансова информация, представена в Проспекта и годишните финансови отчети за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. на Софарма имоти АДСИЦ. Същите са изготвени съгласно националното счетоводно законодателство (Международните стандарти за финансови отчети, приети за прилагане в Европейския съюз).

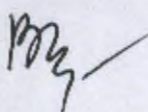
Извършените от нас договорени процедури са обобщени в следното:

1. Получихме и съпоставихме историческата финансова информация за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. включена в Проспекта, с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните от нас годишни финансови отчети за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. на Софарма имоти АДСИЦ;
2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди, произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас за съответствие в точка 1 по-горе.

В резултат на извършените от нас процедури ние констатирахме, доколкото ни стана известно, следното относно използваната историческа финансова информация в Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 29 юни 2011 г.:

1. Съпоставихме историческата финансова информация за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. включена в Проспекта с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните от нас годишни финансови отчети за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. на Софарма имоти АДСИЦ и не установихме различия;
2. Повторно изчислихме междинните и общите сборове, а също така и изчисленията на проценти и разлики в стойностите на показателите между различните периоди (2008 г., 2009 г. и 2010 г.), произтичащи от историческата финансова информация, сравнена от нас в точка 1 по-горе, с цел потвърждаване на калкулирането им, и не установихме различия.

Тъй като извършените процедури не представляват одит или преглед съгласно Международните одиторски стандарти, ние не изразяваме мнение или степен на сигурност относно Проспекта за първично публично предлагане на акции на Софарма имоти АДСИЦ с дата 29 юни 2011 г., пълнотата и съдържанието му, нито за която и да е финансова и друга информация, цитирана в Проспекта. Нашите процедури, изброени в точки 1 и 2 по-горе, са приложени само за историческата финансова информация с източник одитираните годишни финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. и не обхващат други части от съдържанието на приложения Проспект.



Ние не носим отговорност за събития, настъпили или станали ни известни след датата на съответния одит и на този доклад и не сме извършили никакви процедури по отношение на тези евентуални събития, нито имаме отговорност да следим, комуникираме и докладваме за подобни събития или обстоятелства.

Нашият доклад е предназначен единствено за целта, изложена по-горе в настоящия доклад, поради което не би трябвало да бъде използван за каквито и да било други цели, или да бъде разпространяван на други страни извън ръководството и акционерите на Софарма имоти АДСИЦ и Комисията за финансов надзор, България.

АФА ООД
АФА ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Валя Йорданова Йорданова

Управител

Регистриран ДЕС

18 август 2011 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

