

---

# ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

---

Документът за предлаганите ценните книжа съдържа цялата информация за „Софарма имоти” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Документ за предлаганите ценните книжа, така и с Регистрационния документ, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

**НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 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.**

29 Юни 2011 година

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 Документа за предлаганите ценни книжа, 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:

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>5</b>
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за предлаганите ценни книжа.....	5
1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Документа за предлаганите ценни книжа.....	5
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>5</b>
<b>3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>7</b>
3.1. Декларация за оборотния капитал.....	7
3.2. Капитализация и задлъжнялост.....	7
3.3. Участия, които са съществени за емисията/предлагането, даващо данни за участващите лица и естеството на участието.....	10
3.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.....	11
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ.....</b>	<b>11</b>
4.1. Вид и клас на ценните книжа.....	11
4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа. Регистър за ценните книжа.....	11
4.3. Форма на ценните книжа.....	12
4.4. Валута на емисията ценни книжа.....	12
4.5. Права по акциите и ред за упражняването им.....	12
4.6. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени.....	15
4.7. Очаквана дата на издаване на емисията акции от увеличението на капитала.....	15
4.8. Ред за прехвърляне и ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа.....	16
4.9. Информация за наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или продажба на ценните книжа.....	17
4.10. Информация относно отправени предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента през предходната и текущата финансова година.....	17
4.11. Данъчно облагане.....	17
<b>5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....</b>	<b>19</b>
5.1. Данни за публичното предлагане.....	19
<b>6. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>27</b>
6.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите.....	27
6.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори.....	28
6.3. Посочване, дали основните акционерите или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на Емитента.....	28
<b>7. ЦЕНА.....</b>	<b>28</b>
7.1. Цена, на която ще се предлагат акциите.....	28
7.2. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции.....	28
7.3. Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите.....	28
7.4. Процедура по оповестяване на цената.....	29
7.5. Права на държателите на акциите.....	29
7.6. Несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи за членовете на административните, управителните или надзорни органи или висшето ръководство или	

СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРИДОБИТИ ОТ ТЯХ В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ .....	29
<b>8. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>29</b>
8.1. Банки и депозитарни институции .....	29
8.2. Инвестиционен посредник избран да обслужва увеличаването на капитала .....	30
<b>9. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....</b>	<b>30</b>
9.1. Регулиран пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия .....	30
9.2. 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 .....	30
9.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки купува и продава .....	31
<b>10. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>31</b>
<b>11. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>31</b>
<b>12. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ .....</b>	<b>32</b>
<b>13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>34</b>
13.1. Индикация за информация, която е одитирана .....	34
13.2. Изявление или доклад на експерт .....	34
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

### **1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Документа за предлаганите ценни книжа**

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Документ за предлаганите ценни книжа, 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 Документа за предлаганите ценни книжа 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

### **1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Документа за предлаганите ценни книжа**

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Документа за предлаганите ценни книжа, 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

В Регистрационния документ са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, а в настоящия Документ за ценните книжа са описани рисковете, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в акции на Дружеството.

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. 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 понастоящем 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.

### **РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ**

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

### **Ценови риск**

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Софарма имоти” АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

### **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

### **Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен

валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

#### **Липса на гаранция за изплащане на дивиденди**

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преценка на активите, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

#### **Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството**

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

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

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

### **3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ**

Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти” АДСИЦ, с подписа си в края на Документа за предлаганите ценни книжа, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента и ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента.

#### **3.2. 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, както и от неодитираните междинни финансови отчети на дружеството за първо тримесечие на 2010 и 2011г.

Таблица № 1: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ.

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
<b>Собствен капитал</b>	<b>25 920</b>	<b>20 961</b>	<b>20 717</b>
<b>Нетекущи задължения</b>			
Дългосрочни банкови заеми	6 545	15 490	33 314
<b>Текущи задължения</b>			
Краткосрочни банкови заеми	1 363	421	2 059
Задължения към свързани предприятия	1 066	2 328	7 795
Задължения към трети лица	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
<b>Общо пасиви</b>	<b>10 622</b>	<b>20 456</b>	<b>45 443</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>36 542</b>	<b>41 417</b>	<b>66 160</b>

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

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

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
<b>Собствен капитал</b>	<b>21,698</b>	<b>21,269</b>
<b>Нетекущи задължения</b>		
Дългосрочни банкови заеми	18,330	39,647
<b>Текущи задължения</b>		
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
<b>Общо пасиви</b>	<b>22,701</b>	<b>47,446</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>44,399</b>	<b>68,715</b>

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неодитирани междинни финансови отчети за първо тримесечие на 2010 и 2011 г.



**Таблица № 3:** Заеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2010 година.

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падеж
Банка Пиреос България	инвестиционен	07.10.2008	3М EURIBOR + 6%	EUR 35,000,000	30.10.2018
Банка Пиреос България	за финансиране на ДДС плащания	07.10.2008	3М 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 работи за изграждане и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на административно-търговския комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”.

*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.

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.

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.

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 %

Към 29.06.2011г. 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.

Инвестиционният кредит, получен на 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, получен на 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.

### **3.3. УЧАСТИЯ, КОИТО СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО, ДАВАЩО ДАННИ ЗА УЧАСТВАЩИТЕ ЛИЦА И ЕСТЕСТВОТО НА УЧАСТИЕТО.**

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

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на Емитента, нито има значителен пряк или непряк икономически интерес в Емитента или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен този документ.

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ е посочена в т. 17.2. от Регистрационния документ.

### **3.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА**

Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 2,340,000 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.

## **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **4.1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Предмет на публично предлагане са 1 170 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – 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.

### **4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА ИЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА. РЕГИСТЪР ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Емитираните до момента от „Софарма имоти” АДСИЦ, акции, както и акциите от увеличението на капитала на Дружеството, за което е изготвен този документ, се издават съгласно българското законодателство.

Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

Съгласно неговия Устав, „Софарма имоти” АДСИЦ може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Издаването и прехвърлянето на акциите на Дружеството има действие от вписване на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен Депозитар” АД, който е българският национален регистър за безналични ценни книжа.

Книгата на акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ се води от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с издаването на акциите и последващата търговия с тях се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕО) № 809/2004 на ЕК от 29.04.2004 год.;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 год. на Комисия за финансов надзор;
- Наредба № 38 от 25.07.2007 год. на Комисия за финансов надзор;
- Правила на Българска фондова борса – София АД;
- Правилник на Централен депозитар АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон;

#### **4.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1303, ул. „Три уши” 10, ет. 4.

#### **4.4. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА**

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

#### **4.5. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

Всяка обикновена акция на „Софарма имоти” АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.

##### **Право на дивидент**

Дивиденти се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденди преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-долу).

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар.

Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Няма ограничения и специални процедури за непребиваващи държатели.

### **Право на глас**

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

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

### **Право на дял от печалбите на Емитента**

Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

### **Право на ликвидационен дял**

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- *право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;*
- *право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;*
- *право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.*

### **Права на миноритарните акционери:**

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Посочените лица могат:

- *при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;*
- *да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;*
- *да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;*
- *да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;*

- да включат нови въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **Условия за обратно изкупуване**

Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### **Условия за конвертиране**

Няма издадени конвертируеми ценни книжа.

### **4.6. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ**

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 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.

Проспектът за първично публично предлагане на акции, част от който е настоящият Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 555 - Е/31.08.2011г.

### **4.7. ОЧАКВАНА ДАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския Търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане на или около 02.11.2011 г. За по-подробна информация вж. т. Очакван график на предлагането.

#### **4.8. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Издадените от „Софарма имоти” АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на "Централен депозитар" АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централния депозитар.

Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен договор за дарение е предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар" АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрацията в полза на приобретателя на акциите.

Съгласно чл. 35, ал.1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:

1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния смитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти - предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар;
2. финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор;
3. сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, декларирано е, че притежава вътрешна информация или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.



Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност но смисъла на Закона за особените залози.

Съгласно чл. 38, ал. 4 от ЗПФИ инвестиционен посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (в т.ч. и акциите от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ), е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти-предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия,

#### **4.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ ПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

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

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

#### **4.10. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОТПРАВЕНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ПРЕХОДНАТА И ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Доколкото е известно на Емитента, през предходната и текущата финансова година към акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ не са били отправяни търгови предложения от трети лица за замяна или закупуване на акции на Дружеството, нито каквито и да е други предложения за изкупуване на контролен пакет от акции на Дружеството.

#### **4.11. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

##### **Обща информация**

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

**Местни юридически лица** са юридическите лица и непersonифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

**Местни физически лица** са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

**Чуждестранни лица (юридически и физически)** са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

**Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.**

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

#### **Капиталови печалби**

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДФЛ”), не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на Българска Фондова Борса, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („Разпореждане с Финансови Инструменти”) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 ЗДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”). Следва да се има предвид обаче, че загубата от Разпореждане с Финансови Инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от Разпореждане с Финансови Инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са Разпореждане с Финансови Инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика

между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

### **Дивиденди**

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

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл. 27, ал. 2, т. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

### **Данъци и други подобни плащания при прехвърляне**

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

## **5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **5.1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

#### **5.1.1. ОБЩ БРОЙ НА АКЦИИТЕ, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане 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 предлагане) на „БФБ-София” АД.

#### 5.1.2. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ЗППЦК

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.

#### 5.1.3. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

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 упражнен 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.

#### 5.1.4. 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 способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар” АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 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 способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД.

#### 5.1.5. 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 № 4: 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” АД СИЦ 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**).

УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) 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 удостоверителен документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно декларация 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 подиската 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.

### **УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ**

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.

#### ПРЕДСРОЧНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ПОДПИСКАТА

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

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 585 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар” АД, КФН и на „БФБ – София” АД.

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПОДПИСКАТА, СЪОТВЕТНО ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ

„Софарма имоти” АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информацията относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7(седем)-дневен срок от постановяването на отказа.

УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ ПО СМЕТКИ В ЦЕНТРАЛНИЯ ДЕПОЗИТАР НА ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ, И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА АКЦИИТЕ)

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акции на лицата по подсметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар” АД ще бъдат разпределени по съответните подсметки.

При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД и вътрешните актове на посредника.

**РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИТЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ, АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в-к „24 Часа” и в-к „Труд”), уведомява КФН и банката, в която е открита набирателната сметка, по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК и обявява по местата на подписката условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

**РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ПРЕДПОЧИТАТЕЛНО ЗАКУПУВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА (РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМИСЪЛА НА § 1, т. 3 ЗППЦК); РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА ПРИ НЕУПРАЖНЯВАНЕ НА ТОВА ПРАВО.**

Във връзка с разпоредбите чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и във връзка с решението на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ за увеличение на капитала, 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 „Централен депозитар” АД, открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, като десет права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция (като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число), по емисионна стойност от 2 лева всяка. При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на „Централен депозитар” АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „Софарма имоти” АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на

срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе.

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 съдържашата 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 (ЗПЗИ). 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 (ЗПИ).

## **6. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

### **6.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите**

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. 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.

#### **6.2. ОСНОВАНИЯ ЗА ПРИВИЛЕГИРОВАНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА ОПРЕДЕЛЕНА ГРУПА ИНВЕСТИТОРИ**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, извън правото им на предпочитателно придобиване на новите акции), членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на Емитента или на негови дъщерни дружества.

#### **6.3. ПОСОЧВАНЕ, ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИТЕ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ 5 НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА**

Емитентът няма информация, дали членове на Съвета на директорите на Дружеството и основните акционери (виж т. „Основни акционери” от Регистрационния документ) възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала, като упражнят притежаваните от тях права.

Емитентът не разполага с информация, дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Емитентът и ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 1 170 000 нови акции.

## **7. ЦЕНА**

### **7.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

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

### **7.2. 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.

### **7.3. 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” АДСИЦ 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.

#### **7.4. ПРОЦЕДУРА ПО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА**

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.

#### **7.5. 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.

#### **7.6. НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЕФЕКТИВНИТЕ КАСОВИ РАЗХОДИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ ИЛИ ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРИДОБИТИ ОТ ТЯХ В СДЕЛКИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА, ИЛИ КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО ДА ПРИДОБИЯТ**

Акциите от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, които са придобити от Членовете на Съвета на директорите „Софарма имоти“ АДСИЦ в сделки през последната година преди датата на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, са както следва:

<b>Член на Съвета на директорите</b>	<b>Дата</b>	<b>Вид сделка</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Цена</b>
Бисера Лазарова	16.07.2010 г.	Купува	200	2,8
Бисера Лазарова	06.08.2010 г.	Купува	50	2,8
Борис Борисов	31.03.2010 г.	Продава	30000	3
Борис Борисов	19.04.2010 г.	Купува	100	2,9
Борис Борисов	31.05.2010 г.	Купува	300	3
Борис Борисов	15.09.2010 г.	Купува	500	2,7
Борис Борисов	18.10.2010 г.	Купува	300	2,75
Борис Борисов	09.12.2010 г.	Купува	500	2,61
Борис Борисов	30.12.2010 г.	Купува	100	2,4
Борис Борисов	03.01.2011 г.	Купува	200	2,4

## **8. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **8.1. БАНКИ И ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ.**

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.

## **8.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ИЗБРАН ДА ОБСЛУЖВА УВЕЛИЧАВАНЕТО 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 на „Софарма имоти” АДСИЦ да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

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.

## **9. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

### **9.1. 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.

### **9.2. 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.

### **9.3. 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.

## **10. 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 14-ия ден след датата на решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала, така и от лицата придобили права, чрез покупка на вторичния пазар.

## **11. 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 № 5.** Разходи по предлагането

<b>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	
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.
<b>РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОННИ</b>	
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” АДСИЦ.

## 12. 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 № 6: Разводняване на стойността на акциите\***

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2011г.)</b>	
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 обращение	11,700,000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.82
<b>Увеличението на капитала</b>	
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
<b>След увеличението на капитала</b>	
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: Неодитиран междинен финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2011 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 № 7: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция\***

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2011 г.)</b>	
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
<b>Увеличението на капитала*</b>	
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
<b>След увеличението на капитала</b>	
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
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	<b>-9.09%</b>

*Източник: Неодитиран 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, делът 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 делът 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.

## **13. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **13.1. ИНДИКАЦИЯ ЗА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО Е ОДИТИРАНА**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа е включена историческа финансова информация от одитираните годишни отчети на Емитента. Освен посочената финансова информация, не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, нито такава, по която да е изготвен доклад от такива.

### **13.2. ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ**

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на експерти или трети лица.

**Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация, включително адрес, телефон, работно време и лице за контакти**

На инвеститорите е осигурен достъп до допълнителна информация в офисите на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, указани в таблицата.

**ЕМИТЕНТ:**

**„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

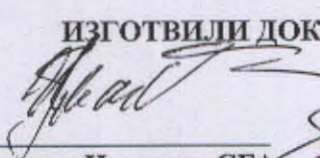
Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

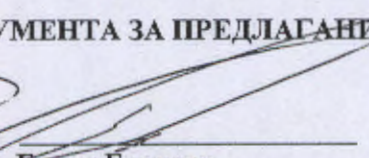
---

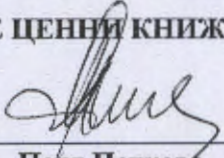
Настоящият документ може да бъде разгледан в електронен вид на:  
интернет страницата на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД – [www.sis.bg](http://www.sis.bg)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:**

  
Първолета Иванова, СГА  
Инвестиционен консултант  
в СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ  
СЕКЮРИТИЗ АД

  
Борис Борисов  
Изпълнителен директор на  
„Софарма имоти” АДСИЦ

  
Петя Петкова  
Съставител на отчетите на  
„Софарма имоти” АДСИЦ

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

Долуподписаните:

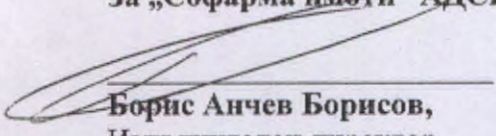
**Борис Анчев Борисов** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти” АДСИЦ,

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

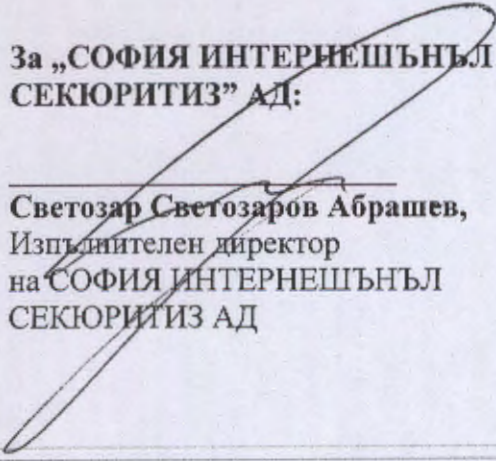
**Александър Мирославов Стоянов** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД,

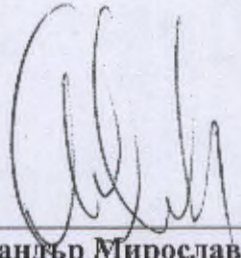
Декларираме, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

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 ЗППЦК

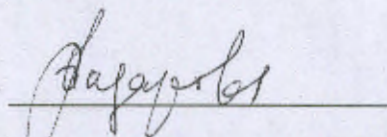
**Долуподписаните:**

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

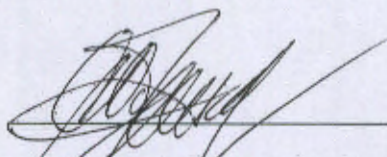
Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Документа за предлаганите ценни книжа информация е пълна и вярна.



**Борис Анчев Борисов**



**Бисера Николаева Лазарова**



**Стефка Савова Обрешкова**



**Петя Николова Петкова**



## ДЕКЛАРАЦИЯ

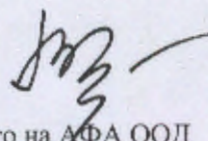
Долуподписаната Валя Йорданова Йорданова, регистриран одитор и управител на АФА ООД, от името на дружеството в качеството му на одитор на годишните финансови отчети на Софарма имоти АДСИЦ за 2008 г., 2009 г. и 2010 г.

## 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.:

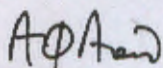
1. Съпоставихме историческата финансова информация за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. включена в Проспекта с цел равнение със съответните суми на показателите в одитираните от нас годишни финансови отчети за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. на Софарма имоти АДСИЦ и не установихме различия;
2. Повторно изчислихме 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 приложенияя Проспект.

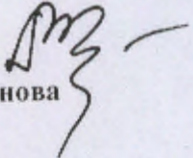


Ние не носим отговорност за събития, настъпили или станали ни известни след датата на съответния одит и на този доклад и не сме извършили никакви процедури по отношение на тези евентуални събития, нито имаме отговорност да следим, комуникираме и докладваме за подобни събития или обстоятелства.

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

*Регистрирано специализирано одиторско предприятие*

Валя Йорданова Йорданова 

Управител

Регистриран ДЕС

18 август 2011 година

ул. "Оборище" 38

гр. София 1504, България

