
ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

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

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 545-Е ОТ 23.07.2020 Г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

10 Юли 2020 година

ЧАСТ ПЪРВА. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

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

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

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

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

Точка 3. Компетентен орган

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

Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение № 545-Е от 23.07.2020 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Точка 5. Предупреждения

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

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

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

Емитент на ценните книжа е „Софарма имоти“ АДСИЦ. Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Софарма имоти“ АДСИЦ са: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20.

Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

Предметът на дейност на „Софарма имоти“ АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Точка 6.3. Основни акционери

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

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

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

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ

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

Точка 6.4. Съвет на директорите

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

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

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

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

Точка 6.5. Законово определени одитори

Годишните отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са заверени от „Ажур ТДМ” ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, район „Надежда”, ж.к. „Свобода”, бл. 36А, вх. Б, ап. 20 и адрес на кореспонденция: гр. София 1505, ул. „Мърфи” № 3, ет. 1, ап. 1, представлявано от управителя Трифон Димитров Рахнев. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. „Мърфи” № 3, ет. 1, ап. 1.

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

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

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

* След заделяне на минимален задължителен дивидент за съответната година.

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

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

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

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

Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на емитента

Кредитен риск

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

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

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

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

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

Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

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

Риск от намаление равнището на наемите

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

Риск от ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забавя при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните.

Риск, свързан с Covid-19

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

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

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

високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания.

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

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

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

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

Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

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

Обикновената акция на Дружеството дава право на ликвидационен дял, пропорционален с номиналната стойност на акцията. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено, само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от „Софарма имоти“ АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ, а на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на MTF Sofia, съобразно правилата за търговия на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia за сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“. Инвестиционният Посредник е задължен да изпълнява изискванията на Регламент (ЕС) 596/2014 относно пазарната злоупотреба и не може да приеме за изпълнение нареждания за сделки с финансови инструменти, които биха довели до нарушаване на изискванията на член 14 и/или член 15 на Регламента.

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

Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите

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

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

легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на дивидент в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 10, ал. 2 от ЗДСИЦ. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на „Централен депозитар“ АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

Дивиденти се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав.

Точка 10. Къде ще се търгуват ценните книжа?

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) основно на БФБ, както и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF Sofia - сегмент „дружества със специална инвестиционна цел“ във връзка с предходна регистрация на капиталовите инструменти на дружеството на този пазар. Емитентът не възнамерява да предприема действия по допускане до търговия на емисии капиталови инструменти на други пазари освен БФБ.

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

Не.

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

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти“ АД СИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Възможно е инвеститорите да реализират загуби вследствие на колебанията в цените на акциите.

Ликвиден риск

При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите – да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

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

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

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

Липса на гаранция за изплащане на дивиденти

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. За периода, обхванат от представената историческа финансова информация, Емитентът е реализирал положителен финансов резултат, но няма гаранция, че тази тенденция ще продължи и в бъдеще и Дружеството ще продължи да разпределя дивидент.

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

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

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор на Република България за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриване на информация, Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор на Република България за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

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

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до три работни дни от изтичането на 7-дневния срок по предходното изречение „Централен депозитар“ АД открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава 1 право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 40.000/1, *представяно със закръгление за целите на стандартно оповестяване с математическа точност до три знака след десетичната запетая от съотношението 40.0004632120017:1 използвано за целите на математически прецизно изчисляване;* всеки упражнени 40.000/1 (40.0004632120017:1 за целите на математически прецизно изчисляване, без закръгление за целите на стандартно оповестяване) права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 5.60 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 40.000 (40.0004632120017:1 за целите на математически прецизно изчисляване, без закръгление за целите на стандартно оповестяване). Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ. Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Георги С. Раковски“ № 140, ет. 4.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. При спазване на чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК съобщението ще бъде публикувано на интернет страницата www.x3news.com и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-долу. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.

Лицата, които желаят да запишат акции от увеличението подават своите заявки чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите.

Очакван график на предлагането

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

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

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централния депозитар, като се очаква това да стане на или около 21.10.2020 г. След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от два работни дни от вписването на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 21.11.2020 г.

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

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

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

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

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

Точка 15. [Защо е съставен този проспект?](#)

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

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