



Изх. № SFI-17/15.07.2022 г.

ДО

Комисия за финансов надзор

„Българска фондова борса“ АД

Обществеността

### **Уведомление**

От „Софарма Имоти“ АДСИЦ,

ЕИК: 175059266, със седалище и адрес на управление:

гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс

„Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20,

представявано от Изпълнителния директор

Борис Анчев Борисов

**Относно:** получено коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16 („Търговият предложител“), като акционер, притежаващ пряко 7,318,665 броя акции, представляващи 33.34% от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, за закупуване на 14,632,655 броя акции, представляващи 66.66% от капитала и гласовете в общото събрание на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, от всички останали акционери в „Софарма Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“)

### **Уважаеми дами и господа,**

С настоящото Ви уведомяваме, че на 15.07.2022 г. е получено уведомление до Съвета на директорите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ на основание чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, придружено с коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК за закупуване на акциите на останалите акционери на „Софарма Имоти“ АДСИЦ. Уведомлението е заведено в деловодството на „Софарма Имоти“ АДСИЦ на 15.06.2022 г. с входящ № SFI-069/15.07.2022 г.

На основание чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК, във връзка с чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, в приложение към настоящото уведомление Ви представяме информация относно постъпилото коригирано търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери на „Софарма Имоти“ АДСИЦ от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088 и съществените условия по него.

Коригираното търгово предложение е предоставено на служителите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ.

**Моля да имате предвид, че Комисията за финансов надзор още не е взела отношение по предложението.**

**Приложение:** Информация съгласно разпоредбата на чл. 152, ал. 4, във връзка с чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК относно получено коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, за закупуване на акциите на останалите акционери в „Софарма Имоти“ АДСИЦ

С уважение,

**Съвет на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ:**

---

/Стефка Обрешкова/

---

/Бисера Лазарова/

---

/Борис Борисов/

### **Информация по чл. 152, ал. 4, във връзка с чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК**

относно получено коригирано търгово предложение по чл. 149, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Надежда, ул. „Илиенско шосе“ № 16 („Търговият предложител“), като акционер, притежаващ пряко 7,318,665 броя акции, представляващи 33.34% от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, за закупуване на 14,632,655 броя акции, представляващи 66.66% от капитала и гласовете в общото събрание на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, от всички останали акционери в „Софарма Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“)

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1. ВИД НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕЛТА НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ..</b>	<b>4</b>
<b>2. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО Е ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
2.1. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ.....	4
<b>3. АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, КОИТО „СОФАРМА“ АД ЖЕЛАЕ ДА ПРИДОБИЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>4. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ .....</b>	<b>5</b>
<b>5. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА .....</b>	<b>5</b>
<b>6. НАМЕРЕНИЯТА НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЗА БЪДЕЩИТЕ ОПЕРАЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ И НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ.....</b>	<b>7</b>
6.1. ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ЛИКВИДИРАНЕ И ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА КОНТРОЛ .....	7
6.2. ПРОМЯНА В КАПИТАЛА .....	7
6.3. ПРОМЕНИ В ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВА СТРАТЕГИЯ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА И ГОДИНАТА СЛЕД ТОВА.....	7
6.4. ПРОМЕНИ В ОРГАНИТЕ НА УПРАВЛЕНИЕ ИЛИ ПЕРСОНАЛА .....	8
6.5. ПРОМЕНИ ПОЛИТИКАТА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИ .....	8
6.6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ИМА ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ .....	8
6.7. СТРАТЕГИЯ И ПЛАНОВЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО ДВЕТЕ ДРУЖЕСТВА .....	8
<b>7. МЯСТО, КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЕТО .....</b>	<b>10</b>

## **1. ВИД НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕЛТА НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ**

На основание чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК, „Софарма“ АД („Предложителят“) отправя настоящото Търгово предложение („Търговото предложение“ или „Предложението“) за закупуване на 14,632,655 броя акции от всички останали акционери в „Софарма Имоти“ АДСИЦ („Дружеството“).

Към датата на Предложението „Софарма“ АД притежава пряко 7,318,665 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, представляващи 33.34% от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ.

## **2. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВОТО, КОЕТО Е ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

### **2.1. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ**

Търгов предводител е „Софарма“ АД. „Софарма“ АД е акционерно дружество с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. „Софарма“ АД е учредено в Република България и е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Надежда, ул. Илиенско шосе № 16, телефон 028134200, електронен адрес (e-mail) mail@sopharma.bg и електронна страница в Интернет [www.sopharma.bg](http://www.sopharma.bg) и с LEI код 097900BGGW0000048796.

Съгласно чл. 5 от Устава на Дружеството предметът на дейност на „Софарма“ АД е: производство на медикаменти и химико-фармацевтични препарати, търговска дейност в страната и чужбина, научно-изследователска дейност в областта на фитохимията, химията и фармацевцията.

Към датата на регистрация на Търговото предложение „Софарма“ АД има капитал в размер на 134,797,899 лева, който е напълно изплатен.

„Софарма“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от петима членове както следва:

- Огнян Иванов Донов, бизнес адрес: гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула А, ет. 17 – председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Весела Любенова Стоева бизнес адрес: гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула А, ет. 16 – зам. – председател на СД
- Бисера Николаева Лазарова бизнес адрес: гр. София, ул. „Галичица“ №44, ет. 3 – член на СД
- Александър Викторов Чаушев бизнес адрес: гр. София, ул. „Илиенско шосе“ 16 – независим член на СД
- Иван Венецков Бадински бизнес адрес: гр. София, ул. „Илиенско шосе“ 16 – член на СД и прокурист

Настоящият мандат на Съвета на директорите на „Софарма“ АД е 5 години и изтича на 04.06.2026г.

Дружеството има двама прокуристи:

- Иван Венецков Бадински бизнес адрес: гр. София, ул. „Илиенско шосе“ 16 – член на СД и прокурист
- Симеон Огнянов Донов бизнес адрес: гр. София 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула А, ет. 15 – прокурист

### **3. АКЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ, КОИТО „СОФАРМА“ АД ЖЕЛАЕ ДА ПРИДОБИЕ**

„Софарма“ АД отправя настоящото търгово предложение към притежателите на 14,632,655 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност от 1 лев всяка, ISIN: BG1100031068, които не се притежават от „Софарма“ АД.

### **4. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ**

„Софарма“ АД предлага да закупи акциите на останалите акционери в „Софарма Имоти“ АД СИЦ при цена на една акция в размер на **8.20 лева** („предлагана цена“).

Според чл. 150, ал. 7 на ЗППЦК, предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от най-високата стойност измежду:

- справедливата цена на акцията, изчислена съгласно Наредба № 41 от 2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41);
- средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или б, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението;
- най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или б, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител.

Предлаганата от „Софарма“ АД цена е по-висока от справедливата цена на акция, изчислена съгласно Наредба № 41 и посочена в Обосновката на справедливата цена като част 2 на Предложението (6.23 лв.).

Предлаганата от „Софарма“ АД цена е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акция за последните шест месеца преди регистрацията на Предложението (която е 6.616 лв. съгласно приложеното удостоверение от „Българска Фондова Борса“ АД).

Предлаганата от „Софарма“ АД цена е по-висока от последната цена на акция, платена от Предложителя, свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК. Най-високата цена, платена от Предложителя е 8.15 лв. Последната сделка на тази цена е направена на 19.05.2022 г. Сделки на 8.15 са реализирани в периода 16.02.2022 – 19.05.2022.

### **5. РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА**

Използвани са три оценъчни метода: модел на дисконтираните дивиденди; нетна стойност на активите; и сравнение с дружества аналози (пазарен индекс).

Моделът на дисконтираните дивиденди в съответствие с Приложение 3 от Наредба №41 е избран за оценката на „Софарма Имоти“ АД СИЦ поради факта, че дружеството е регистрирано по закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация от 2021 г. и като такова е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от годишната си печалба (чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС). Прогнозната оценка на дружеството по метода на дисконтираните дивиденди е базирана на следните основни допускания:

- Инвестиционните имоти ще останат 63,249 квадратни метра в бъдеще;
- Годишен ръст на наемите на квадратен метър за периода 2022-2028 от 0.74%;
- Темпът на нарастване на дивидентите след 2028 ще бъде равен на прогнозния ръст на българския БВП според прогноза на ОИСР. Прогнозата е за среден годишен ръст за периода 2028-2060 от 0.44%.

**Таблица №2 Оценка за стойността на една акция на „Софарма Имоти“ АДСИЦ**

DDM	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Безрискова норма на възвращаемост (ДЦК в лева, май месец)	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%
Рискова премия (Дамударан)	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%
Цена на собствен капитал (дисконтов фактор)	8.08%	8.08%	8.08%	8.08%	8.08%	8.08%	8.08%
Очаквана дата на дивидент	6/28/2022	6/28/2023	6/28/2024	6/28/2025	6/28/2026	6/28/2027	6/28/2028
Година до получаване на дивидента	6/6/2022						
Очаквани бъдещи дивиденти (хиляди лева)	0.06	1.06	2.06	3.06	4.06	5.06	6.06
Сегашна стойност на очакваните дивиденти (хиляди лева)	6,833	6,952	7,107	7,266	7,394	7,425	7,515
Обща сегашна стойност на дивидента (2022-2028; хиляди лева)	6,800	6,402	6,056	5,728	5,393	5,010	4,693
Обща сегашна стойност на дивидента (2022-2028; хиляди лева)	40,082						
Темп на нарастване на дивидентите (2028+)	1.00%						
Сегашна стойност на всички дивиденти след 2028 (хиляди лева)	62,120						
Обща стойност на дружеството (хиляди лева)	102,202						
Брой акции	21,951,320						
Стойност на една акция (лв)	4.66						

Източник: "Мейн Кепитъл"

Според направената оценка по метода на дисконтираните дивиденти справедливата стойност за една акция на дружеството е 4.66 лева.

Стойността на акцията по модела на нетната балансова стойност на активите се определя, като стойността на активите по баланса на дружеството, намалена със стойността на текущите и нетекущите задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, се раздели на броя на обикновените акции в обращение.

Стойността на активите и задълженията на дружеството се определя на базата на информацията от последния публикуван счетоводен баланс.

„Софарма Имоти“ АДСИЦ е дружество създадено по закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Според чл. 5, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружество със специална инвестиционна цел може да извършва набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им или покупко-продажба на вземания. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности извън посочените в ал. 1 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от този закон. На „Българска Фондова Борса“ АД се търгуват няколко такива дружества.

За целта на тази оценка ще бъдат използвани пазарните множители на дружества от индекса BGREIT. Индексът BGREIT е съставен от БФБ с цел да даде на инвеститорите представа за движението на пазара на представителна кошница от дружества със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). BGREIT включва седем от най-значимите такива дружества на нашата борса, между които „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ, „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмент“ АДСИЦ.

Използването на дружества от индекса е удачно от гледна точка на това, че голяма част от дружествата със специална са с ниска ликвидност, малък размер на дружеството, нисък фрий-флоут или други особености, които ги правят неудачни аналози на „Софарма Имоти“ АДСИЦ за целта на оценката. BGREIT от своя страна е професионален продукт, който дава максимално добра, но не идеална представителна подборка на български дружества, които са подобни на „Софарма Имоти“ АДСИЦ. За целта на оценката са използвани шест от седемте дружества, които съставляват индекса BGREIT. „Аванс Терафонд“ АДСИЦ е изключено от сравнителния анализ, поради това, че се фокусира в инвестиции в земеделска земя.

**Таблица №3 Оценка по метода на пазарните множители**

6.06.2022	Р/В
Среден коефициент на дружества-аналози	1.49
"Софарма Имоти" АДСИЦ множители	2.32
Нетна стойност на една акция на "Софарма Имоти" АДСИЦ (към 31/3/22)	3.42
<b>Изчислена стойност на 1 акция на база на множител на анализи</b>	<b>5.09</b>

Източник: "Мейн Кепитъл", БФБ-София

От горната таблица е видно, че средният P/V пазарен множител на дружествата от индекса е по-нисък от този на „Софарма Имоти“ АД СИЦ. Ако акциите на „Софарма Имоти“ АД СИЦ се търгуваха на същия множител, то тяхната цена щеше да бъде 5.09 лева за една акция.

**Таблица №4 Оценъчни методи**

Оценъчен метод	Стойност	Тегло
Модел на дисконтираните дивиденди	4.66	20.0%
Нетна стойност на активите	3.42	20.0%
Дружества аналози	5.09	60.0%
<b>Стойност на една акция (лв)</b>	<b>4.67</b>	<b>100.0%</b>

Източник: "Мейн Кепитъл"

Според справка издадена от „Българска Фондова Борса“ АД, средната претеглена пазарна цена през последните шест месеца е била 6.616 за една акция.

**Таблица №5 Оценка съгласно чл. 5 от Наредба №41**

Метод	Стойност	Тегло
Стойност съгласно оценъчните методи	4.67	20.0%
Средна претеглена цена през последните шест месеца	6.62	80.0%
<b>Цена на акция (лв) съгласно чл. 5</b>		<b>6.23</b>

Източник: "Мейн Кепитъл"

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на данните, съдържащи се в Обосновката на цената.

## **6. НАМЕРЕНИЯТА НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЗА БЪДЕЩИТЕ ОПЕРАЦИИ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ И НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ**

### **6.1. ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ЛИКВИДИРАНЕ И ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА КОНТРОЛ**

Не се предвижда преобразуване, прекратяване или прехвърляне на контрол на трети лица върху „Софарма Имоти“ АД СИЦ и Предложителя за период от три години след сключване на сделката.

### **6.2. ПРОМЯНА В КАПИТАЛА**

Предложителят няма намерения за промяна на капитала на „Софарма Имоти“ АД СИЦ в срок от три години от прекратяването на търговото предложение. „Софарма“ АД има намерения да увеличи капитала си посредством упражняване на емисия варианти. Емисията може да бъде упражнена до януари 2025 г. Броят на вариантите е 44,932,633. Всеки вариант дава право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по стойност на упражняване в размер на 4.13 лв за 1 нова акция.

### **6.3. ПРОМЕНИ В ОПЕРАТИВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВА СТРАТЕГИЯ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА И ГОДИНАТА СЛЕД ТОВА**

Търговият предложител няма намерения да се правят промени в оперативната дейност и финансова стратегия на Дружеството и на Предложителя за текущата финансова година и за следващите три години от приключване на търговото предложение.

#### **6.4. ПРОМЕНИ В ОРГАНИТЕ НА УПРАВЛЕНИЕ ИЛИ ПЕРСОНАЛА**

Три години след приключване на търговото предложение, търговият предложител няма намерения да се правят промени в органите на управление или персонала на Дружеството и на Предложителя или в техните трудови договори, които да са в резултат на отправеното търгово предложение.

#### **6.5. ПРОМЕНИ ПОЛИТИКАТА ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИ**

„Софарма“ АД разпределя дивиденди по реда и условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и устава на дружеството. Предложението за разпределяне и изплащане на дивиденди се гласува от ОСА. „Софарма Имоти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел. Според чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, тези дружества трябва да разпределят като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същата разпоредба и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Не се очаква промяна в дивидентната политика и при двете дружества, която да е в резултат от търговото предложение.

#### **6.6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ИМА ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ**

Търговият предложител не вярва и не предвижда, че сегашното търговото предложение ще окаже някакво въздействие върху работниците и служителите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ и на „Софарма“ АД, нито има планове в това отношение, за период от три години след сключването на сделката.

Търговият предложител няма планове за промяна на основното място на дейност на двете дружества за период от три години след сключването на сделката.

#### **6.7. СТРАТЕГИЯ И ПЛАНОВЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ОТНОСНО ДВЕТЕ ДРУЖЕСТВА**

Търговият предложител няма планове да променя сегашната си стратегия и стратегията на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, за период от три години след приключване на търговото предложение. Търговият предложител е със следните стратегически планове по отношение на дружеството и търговия предложител (доколкото търговото предложение може да има влияние):

„Софарма“ АД е икономическа група, която се състои от Дружество-майка и дъщерните дружества в България и чужбина. Дружеството-майка управлява участията в своите дъщерни и асоциирани предприятия с цел повишаване на финансовите резултати на всяко едно дружество и на Групата като цяло. Основният актив на „Софарма Имоти“ АДСИЦ е административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ където са разположени офисите на административното управление на „Софарма“ АД и на негови дъщерни дружества.

Увеличението на дела на „Софарма“ АД в „Софарма Имоти“ АДСИЦ ще позволи на търговия предложител да:

- да участва активно в управлението и да внедрява иновативни управленски практики;
- да помага на дружеството да се финансира при по-изгодни условия;
- да увеличи финансовите си приходи (от дивидента разпределян от Дружеството).

Ключовите моменти на стратегическия план предвиждат „Софарма Имоти“ АДСИЦ да:

- оптимизира и портфолиото си от имоти в страната;
- да търси начини за финансиране при по-изгодни условия.

Рисковете, които биха попречили на дружеството да се придържа към стратегията си, са:



- **рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти** - Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.
- **Рискове, специфични за дружеството** - В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.
- **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. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.
- **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. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения.
- **Финансиране на инвестициите в недвижими имоти** - Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

„Софарма“ АД е холдингова структура, която притежава значителни управленски, финансови и технологични ресурси и е способна да привлече допълнителни такива. Управленският потенциал на дружеството е доказан. Мениджмънта на „Софарма Имоти“ АДСИЦ също има доказани способности в управлението на недвижими имоти. Изпълнението на стратегията няма да изисква допълнителни човешки ресурси през следващите три години след приключване на търговото.

Оптимизацията на портфолиото на „Софарма Имоти“ АДСИЦ няма да изисква допълнителни финансови ресурси освен тези, които се генерират от оперативната дейност на дружеството. „Софарма“ АД има възможност да подпомогне „Софарма Имоти“ АДСИЦ за намиране на външно финансиране при изгодни условия. Това би се отразило благоприятно на финансовите резултати.

„Софарма Имоти“ АДСИЦ няма да се нуждае от технологични ресурси за изпълнението на стратегическите цели.

Основната дейност на „Софарма Имоти“ АДСИЦ през следващите 5-8 години ще продължи да бъде свързана с инвестиции в недвижими имоти. „Софарма“ АД също не предвижда промяна в предмета си на дейност през следващите 5-8 години. Не са предвидени промени в състава на управлението на „Софарма

Имоти“ АДСИЦ. „Софарма“ АД също не предвижда промени в собственото си управление в през следващите три години след приключване на търговото предложение.

Основният актив на дружеството е „Софарма Бизнес Тауърс“. В емблематичните кули на проекта „Софарма Бизнес Тауърс“, достигащи височина 82 и 72 метра, са разположени офисните площи, които заемат обща квадратура от 24,440 кв.м.

Двете офис сгради са свързани чрез търговска част, в която са разположени обекти от разнороден характер. Търговският микс от услуги е внимателно подбран, за да отговаря на ежедневните нужди на хората, работещи в офисната част на комплекса.

Друго предимство, освен осигурените над 400 паркоместа, е и непосредствената близост на спирка на метрото и градския наземен транспорт.

Конкурентните предимства на „Софарма Бизнес Тауърс“ са:

- Сертификат **клас А** – най- високият технологичен клас за търговски и офис площи;
- Отворени пространства, разделяни спрямо предпочитанията на клиента;
- Прозрачна фасада, която използва максимално естествената светлина и в резултат почти елиминира нуждата от използването на електроенергия за осветление. При „Софарма Бизнес Тауърс“ **целогодишното работно време е на 82% естествена светлина**. При дифузна светлина отвън (облачно време) в най-отдалечената от фасадата точка замерванията показват 800 лукса (при необходими 500 за работно място);
- Фасадата на кулите не позволява преминаването на шум отвън, като осигурява отлични условия на звук в сградата – **под 30 децибела** (максимално допустим за клас А офиси), като по този начин осигурява на работещия вътре най-добри условия на труд за полезно действие и максимална продуктивност;
- Управлението на падащата върху работното място светлина се извършва чрез щорите, които получават сигнал от собствена метеорологична станция и софтуерно променят ъгъла в зависимост от слънчевия товар върху фасадата;
- Елементната фасада разполага с отваряема част, която дава възможност на всеки да управлява пространството около себе си и да избегне чувството за клаустрофобия.

Конкурентните предимства на сградата позволяват на „Софарма имоти“ АДСИЦ да таргетира потенциални наематели, с високи изисквания към офис площите. Дружеството привлича както фирми, които търсят офис площи, така и търговски обекти, които предлагат услуги на останалите наематели. Маркетинговия план на дружеството е да капитализира конкурентните предимства на „Софарма Бизнес Тауърс“ като предлага на своите наематели площи, които са значително по-привлекателни от предлаганите на пазара на имоти в София.

„Софарма имоти“ АДСИЦ текущо извършва малки като стойност подобрения на обекта „Софарма Бизнес Тауърс“. Тези подобрения целят да увеличат конкурентноспособността на инвестиционния имот.

Дружеството запазва стремежа си към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, и постигането на пълна наемна заетост на целия си инвестиционен портфейл.

## **7. МЯСТО, КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЕТО**

Допълнителна информация за Търговия предложител и неговите годишни и междинни финансови отчети за последните три години, и Търговото Предложение са достъпни за акционерите на „Софарма Имоти“ АДСИЦ на адреса за връзка с инвеститори на „Софарма“ АД:

Дирекция за връзки с инвеститорите  
ул. "Лъчезар Станчев" №5, Софарма Бизнес Тауърс, кула А, ет. 11, 1756 София  
Тел.: (02) 4055 319, (02) 8134 319  
Факс: (02) 4055 141, (02) 8134 141

ел. поща: [ir@sopharma.bg](mailto:ir@sopharma.bg)

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в предложението данни.

Предложителят, упълномощеният инвестиционен посредник „МК БРОКЕРС“ АД и „Мейн Кепитъл“ АД са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението.

Предложителят, упълномощеният инвестиционен посредник „МК БРОКЕРС“ АД и „Мейн Кепитъл“ АД декларират, че търговото предложение съответства на изискванията на закона.

ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ Е РЕГИСТРИРАНО В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НА 7 ЮНИ 2022 г., А КОРИГИРАНОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ – НА 15 ЮЛИ 2022 г.