

ПРОСПЕКТ

**за първично публично предлагане на акции
(първоначално увеличение на капитала)**

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

на

„Софарма билдингс” АДСИЦ

Вид на предлаганите ценни книжа:

БЕЗНАЛИЧНИ, ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ
СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ

Брой на предлаганите ценни книжа:

150,000 (сто и петдесет хиляди)

	за 1 акция	Общо
Емисионна стойност	1 лев	150 000 лева
Номинална стойност	1 лев	150 000 лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	0.02 лева	3000 лева
Общо разходи по публичното предлагане	0.04 лева	5576 лева
Нетни приходи от публичното предлагане	0.96 лева	144 424 лева

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ПО
ПО ЕМИСИЯТА**

“ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД
със седалище и адрес на управление:
гр. София, р-н Триадица, ул. “Енос” № 2

**СРОК НА ПУБЛИЧНОТО
ПРЕДЛАГАНЕ:**

а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата; в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. “б”.

Проспектът съдържа цялата информация за „Софарма билдингс” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност и е в интерес на инвеститорите да се запознаят с документа за предлаганите ценни книжа и с регистрационния документ, преди да вземат решение да инвестират.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 7-9 от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 12-19 от Регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение №.... от 2007 г., което не означава, че одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

1.	Данни за членовете на Съвета на директорите, консултантите и одиторите на емитента.	
	Отговорност за изготвяне на документа за предлаганите ценни книжа.....	4
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите	4
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения.....	4
1.3	Данни за одиторите на емитента	4
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа.....	4
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа	5
2.	Основна информация.....	6
2.1	Капитализация и задлъжнялост.....	6
2.2	Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал	6
2.3	Рискови фактори.....	7
3.	Конфликт на интереси	9
4.	Информация за акциите, предмет на публичното предлагане	10
4.1	Вид и клас на ценните книжа	10
4.2	Валута на емисията ценни книжа.....	10
4.3	Права по акциите и ред за упражняването им.....	10
4.4	Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени	13
4.5	Ред за прехвърляне на ценните книжа.....	13
4.6	Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите	14
4.7	Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година	14
4.8	Информация за данъците, дължими от притежателите на ценни книжа. Посочване дали емитента удържа данъци при източника, както и съответните разпоредби на договори за избягване на двойното данъчно облагане между страната, където е регистриран емитента и страната, където е получен дохода или заявление, че такива договори няма.....	16
5.	Данни за публичното предлагане, условия и срок	20
5.1	Данни за публичното предлагане	20
5.2	Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите	20
5.3	План за разпределение на акциите	27
5.4	Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите.....	27
5.5	Цена	29
5.6	Приемане за търговия на регулиран пазар	29
5.7	Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане.....	30
5.8	Разходи по публичното предлагане	30
5.9	Разводняване на стойността на акциите	31
6.	Допълнителна информация	33
6.1	Съдебна регистрация на емитента; описание на предмета на дейност и целите на емитента, както и къде са определени те в учредителните актове и устава.....	33
6.2	Описание на законодателството на Република България, което може да засегне вноса или износа на капитал, както и изплащането на дивиденди, лихви или други плащания на чужди граждани, които притежават ценни книжа на емитента.....	33
6.3	Изявление или доклад на експерт	34
6.4	Място и начин за запознаване на инвеститорите с регистрационния документ (като съставна част от проспекта за публично предлагане на ценните книжа) и с другите документи, към които регистрационният документ препраща	34

Проспектът за публично предлагане на акции на „Софарма билдингс” АДСИЦ се състои от три документа: Резюме на проспекта, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа, както и Резюмето на проспекта и Регистрационния документ на „Софарма билдингс” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч. в:

- офиса на емитента:

Адрес: гр. София, ул. “Илиенско шосе” № 16
Лице за контакт: Емил Костов
Телефон: (+359 2) 8134 229
Факс: (+359 2) 9360 286

- офиса на инвестиционния посредник “Първа финансова брокерска къща” ООД:

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2
Лице за контакт: Десислава Чуховска
Телефон: (+359 2) 810 64 53
Факс: (+359 2) 810 64 01
E-mail: ffbh@ffbh.bg

В периода на първичното публично предлагане на акциите, горепосочените документи могат да бъдат получени и от банката, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции.

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на акциите на Дружеството за борсова търговия.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – “Българска фондова борса – София” АД

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

1.1 Данни за членовете на Съвета на директорите

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Софарма билдингс” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три физически лица, а именно:

1. Радосвет Крумов Радев, ЕГН 6007216409 - Председател на Съвета на директорите.

2. Иван Христов Кралев, ЕГН 7303281522– Заместник-председател на Съвета на директорите.

3. Емил Георгиев Костов, ЕГН 7702256366– Изпълнителен директор.

„Софарма билдингс” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор.

Към датата на съставяне на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения

Банка депозитар на Дружеството:

Наименование:

"РАЙФАЙЗЕНБАНК(БЪЛГАРИЯ)"ЕАД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, ул. "Гогол"
№ 18-20

Инвестиционен посредник, който Дружеството ще използва при емитирането на ценни книжа:

Наименование:

„Първа финансова брокерска къща” ООД

Седалище и адрес на управление:

Република България, гр. София, р-н
Триадица, ул. „Енос” № 2

Правни консултанти на Дружеството, с които са установени трайни отношения, както и по настоящата емисия - няма.

1.3 Данни за одиторите на емитента

Няма избрани одитори на дружеството, тъй като същото е новоучредено.

1.4 Лица, отговорни за изготвянето на документа за предлаганите ценни книжа

Отговорни са изготвянето на настоящия документ са:

Емил Костов – за икономическата част

Десислава Чуховска – за юридическата част

Същите с подписите си на последната страница декларират след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в документа, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа

С подписите си на последната страница на настоящия документ, управителите на инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ООД декларират, че последният е солидарно отговорен с лицата, посочени в предходната точка, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ, както и доколкото е известно на предложителя, посочената информация е вярна и пълна.

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

Декларация за оборотния капитал

Емитентът декларира, че по негово мнение, оборотният капитал е достатъчен за настоящите нужди на Дружеството. При необходимост, допълнителен оборотен капитал може да се осигури от сключване на предварителни договори и оборотни кредити.

2.1 Капитализация и задлъжнялост

Към 30.09.2007 г. „Софарма билдингс” АДСИЦ има собствен капитал в размер на 500 000 лева, който представлява 500 000 лева внесен основен капитал. Към края на септември 2007 г. „Софарма билдингс” АДСИЦ има текущи задължения в размер на 9160 лева за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2007 г., които следва да бъдат изплатени през настоящата година. Към 30.09.2007 г. „Софарма билдингс” АДСИЦ няма други дългосрочни задължения.

2.2 Причини за извършване на публичното предлагане на акциите и планирано използване на набрания капитал

Настоящата емисия акции се издава и предлага публично във връзка с изискването на чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ за задължително първоначално увеличение на капитала на дружеството в размер не по-малък от 30% от внесенния капитал. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции (след приспадане на разходите по неговото извършване) е в размер на 144 424 лева.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и в рамките на ограничителните разпоредби на закона и устава на Дружеството, подробно описани в Раздел 2 “Основна информация”, т. 2.2. “Описание на инвестиционните цели на дружеството” от Регистрационния документ.

Ако нетните приходи от публичното предлагане на акциите не са достатъчни за финансиране на предложените бъдещи проекти, емитентът планира да използва за инвестиционната си програма, както собствени, така и заемни средства. Информация относно необходими суми е представена в регистрационния документ.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват:

- пряко или непряко за придобиване на активи извън обичайната дейност на „Софарма билдингс” АДСИЦ;
- за финансиране на придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения.

2.3 Рискови фактори

2.3.1 Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желания резултат – очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Софарма билдингс” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска Фондова Борса – София” АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Въпреки че дружеството дължно по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си, определена по съответния законов ред, съществува **вероятност дружеството да не е в състояние да изплаща дивиденди на акционерите**, тъй като финансовият резултат на емитента зависи от множество фактори - умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара на недвижими имоти, икономическото развитие на страната и др. и по тази причина акциите, обект на настоящото публично предлагане не дават гаранция за бъдещи дивиденди. Всякакви бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на Дружеството, както и от разходите и инвестиционните му планове.

Пазарната цена на акциите на дружеството ще зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

2.3.1.1 Ценови риск

За акционерите на дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на „Софарма билдингс” АДСИЦ, в резултат на която акционерите понасят загуби от препродажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната, общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. От тази гледна точка, дружеството не може да гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност.

2.3.1.2 Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на

акциите на дружеството. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на „Софарма билдингс” АДСИЦ ще се търгуват свободно на „Българска Фондова Борса – София” АД.

2.3.1.3 Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а оттам – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

2.3.1.4 Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро:1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

2.3.2 Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- Промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- Промяна в търсенето и предлагането на недвижима собственост в района, където оперира дружеството – неблагоприятно развитие на региона, в който се намират недвижимите имоти собственост на Дружеството, би оказало негативен ефект върху тяхната стойност и оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- Промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на дългов финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заема ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания дългов финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- Промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, и методите за тяхното управление са подробно описани на стр. 12-19 от Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), точка 2.4 (Рискови фактори).

3. Конфликт на интереси

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента „Софарма билдингс” АДСИЦ, 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.

4.ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

4.1. Вид и клас на ценните книжа

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от Централен депозитар АД.

За правата по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК, даващи права да се запишат акции от увеличението на капитала, ще бъде присвоен ISIN код чрез отправяне на искане до Централен Депозитар АД, непосредствено преди започване на публичното предлагане.

Акции от настоящата емисия, както вече издадените акции от Дружеството, ще са с ISIN код BG1100084075.

Относно създаването на ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, приложение намират разпоредбите на българското законодателство.

Акции няма да бъдат предмет на международно предлагане.

4.2. Валута на емисията ценни книжа

Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

4.3 Права по акциите и ред за упражняването им

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

Право на глас

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (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 съдебно 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 нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент

Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след

датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. 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-горе). Съгласно Устава на Дружеството и закона, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година. 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.

Право на ликвидационен дял

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. „Софарма билдингс” АДСИЦ се прекратява с решение на Общото събрание на акционерите, прието на основание, предвидено в Устава или в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията за финансов надзор отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. 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 при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.
- 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.

Акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството, могат:

- да предявят иск за търсене на отговорност от членове на съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството;
- да поискат от общото събрание назначаване на контролор, който да провери годишния финансов отчет

Акционери, които повече от 3 месеца притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала, могат:

- да поискат от управителния орган да свика Общо събрание. В случай че искането не бъде удовлетворено в едномесечен срок или ако Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането,

окръжният съд свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието;

- да включват нови въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание по реда на чл. 223а ТЗ.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат:

- да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството;
- 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 контрольори, 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.

След придобиване на публичен статут и съгласно изискванията на ЗППЦК дружеството може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане. В този случай изискванията относно притежаване на най-малко 5 на сто и минимален размер на изкупуване повече от 1/3 от акциите с право на глас не се прилагат. За обратно изкупуването акции в рамките на 3 % - ното ограничение дружеството е длъжно да уведоми предварително Комисията за финансов надзор, както и да оповести информация за обратно изкупените акции по реда на разкриване пред обществеността на регулирана информация.

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството. Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 23 от устава. Облигации се издават по решение на Общото събрание или на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 44 от устава.

Уставът на „Софарма билдингс” 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.

4.4 Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които ценните книжа ще бъдат издадени

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „Софарма билдингс” АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 06.07.2007 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от ЗДСИЦ. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

Дружеството е получило лиценз №. от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

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 19.02 2008г. За по - подробна информация вж. *Очакван график на предлагането.*

4.5. Ред за прехвърляне на ценните книжа

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва само на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

За да се осъществи прехвърляне на акции в случаите на дарение и наследяване в Централния депозитар, страните по сделката следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ - София АД и правилата на Централния депозитар. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

4.6 Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите

Дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, както и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции се уреждат от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ, бр. 46 от 2003г., изменян).

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999г., многократно изменян); Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г.); Закона за пазарите за финансови инструменти (в сила от 1 ноември 2007 г.); Регламент 809/2004/ЕС на Европейската комисия за прилагане на Директива 2003/71/ЕС за проспектите, Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003г., изменяна); Наредба № 1 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 90 от 2003г., изменяна); Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон.

4.7 Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите и информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в „Държавен вестник” бр. 46 от 20.05.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обнародван в „Държавен вестник” бр. 114 от 30.12.1999 г. с всички последващи изменения и допълнения);
- Търговски закон (обнародван в „Държавен вестник” бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ДВ, бр. 84 от 17.10.2006г.);
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в „Държавен вестник” бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите

- емитенти (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 90 от 10.10.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
 - Наредба № 15 от 5.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обнародвана в „Държавен вестник”, бр. 54 от 23.06.2004 г., в сила от 1.10.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);
 - Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 98 от 01.12.2000 г., с всички последващи изменения и допълнения);
 - Наредба № 11 от 3.12.2003 г. за разрешенията за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 109 от 16.12.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения).
 - Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 66 от 12.08.2005 г.).

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. § 2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. § 2 от ЗДСИЦ.

- Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството. Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон. Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 и сл от ЗППЦК, в Наредбата 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 (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 2004 г., изменяна). Условията за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 66 от 12.08.2005 г.).

Не са отправяни търгови предложения с обект акции на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Не е налице индикация за наличието на някакви предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на ценните книжа. Не е налице индикация за предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал на емитента,

които са направени през последната финансова година и през текущата финансова година.

4.8 Информация за данъците, дължими от притежателите на ценни книжа. Посочване дали емитента удържа данъци при източника, както и съответните разпоредби на договори за избягване на двойното данъчно облагане между страната, където е регистриран емитента и страната, където е получен дохода или заявление, че такива договори няма

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък.

Обобщената информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции, в това число местни и чуждестранни лица.

Местни лица са физическите лица, чийто постоянен адрес е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местно лице е също така и лицето, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лице, което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации или от български предприятия, и членовете на неговото семейство. Местни лица са и юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горното определение.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този 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.

Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО, обнародван в „Държавен вестник, бр. 105 от 22.12.2006 г.) и Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ, обнародван в Държавен вестник, бр. 95 от 24.11.2006 г.).

Дивиденди

Доходите от дивиденди, изплатени от Дружеството, са доходи от източник в България и в този смисъл, данъчно задължени са както местните, така и чуждестранните лица.

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ *местните и чуждестранните физически лица*, се облагат с окончателен данък, който се удържа и внася от дружеството. Данъкът е в размер 7 % (седем на сто) върху brutната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Данъкът следва да бъде внесен в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивидент.

Съгласно чл. 194 и сл. от ЗКПО когато дивидентите, разпределени от Дружеството, са в полза на *чуждестранни юридически лица и местни юридически лица, които не са търговци*, те се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто) върху brutния размер на разпределените дивиденти. Данъкът е окончателен и се удържа от Дружеството. Тази разпоредба не се прилага, когато дивидентите са разпределени в полза на договорен фонд или на местно юридическо лице, което участва в капитала като представител на държавата – при наличие на такова. Данъкът се внася в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденти, ако притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, а в останалите случаи в срок до края на месеца, следващ месеца на решението.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на *чуждестранни лица*, ако са местни лица на държава-членка на Европейския съюз и при условие, че чуждестранното лице:

- съгласно данъчното законодателството на страната - членка на Европейския съюз, се смята за местно лице на тази страна за данъчни цели и по силата на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане с трета държава не се смята за местно лице на държава извън общността;
- се облага с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава-членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък; и
- притежава, включително чрез място на стопанска дейност в страната или в друга държава - членка на Европейската общност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Не подлежат на облагане с данък при източника доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, изплатени от Дружеството в полза на *място на стопанска дейност* в друга държава-членка на Европейския съюз и при едновременното изпълнение на следните условия:

- печалбите на *мястото на стопанска дейност* се облагат с корпоративен данък или подобен на корпоративния данък върху печалбата съгласно законодателството на съответната държава-членка, без да има право на избор или освобождаване от облагане с този данък;
- *мястото на стопанска дейност* е на друго местно лице или на дружество от друга държава-членка, които са търговски или неперсонифицирани дружества и печалбите им се облагат с корпоративен данък;
- местното лице или дружеството от друга държава-членка, посочено по-горе, притежава, включително чрез мястото си на стопанска дейност, непрекъснато за период от поне две години, най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството.

Ако към датата на вземане на решението за разпределяне на дивидент не е изтекъл двугодишния срок за притежаване на най-малко 15 на сто от капитала на Дружеството, може да не се удържи данък при източника, ако се предостави обезпечение пред органа по приходите в размер на дължимия данък при източника.

Обезпечението се освобождава след изтичане на двегодишния срок и при наличие на останалите условия, посочени по-горе.

С изключение на посочените по-горе случаи на освобождаване от данъчно облагане по отношение на притежателите на повече от 15% от Акциите на Дружеството, *чуждестранно лице* може да бъде освободено от данъчно облагане, да му бъде възстановен платения данък или да получи данъчен кредит за целия размер или за част от данъка, удържан при източника в България, ако има действаща спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, сключена между България и държавата, на която е местно това лице.

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (**СИДДО**), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство. Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже основанията за прилагане на спогодбата по реда и условията на Раздел III, Глава шестнадесета от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (**ДОПК**). Съгласно разпоредбите на ДОПК *чуждестранното лице* трябва да удостовери, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО: (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; (2) че е притежател на дохода от източник в Република България; (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Освен това, на българските данъчни органи следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденди и копие от удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа.. Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко *чуждестранно лице*-получател на доходи веднага след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане *чуждестранно лице*-акционер или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер на дължимия данък при източника - 7% върху brutния размер на изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Дружеството, не надхвърля 50,000 лева за една година, *чуждестранното лице*-акционер не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на Дружеството гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

Разпределянето на дивиденди под формата на акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Дружеството под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

Капиталови печалби

Не се облагат с данък при източника доходите, реализирани от *местни или чуждестранни лица* от продажбата на акции на официалния и неофициалния регулиран пазар на ценни книжи в България (с изключение на приходите от блоковите и други сделки с ценни книжа, които са сключени извън регулирания пазар и подлежат единствено на регистриране на регулирания пазар), както и доходите от сключените при условията и по реда на търгово предлагане сделки съгласно ЗППЦК.

В случай, че не са изпълнени условията по горния параграф, сделката ще подлежи на данъчно облагане. В този случай доходът от продажбата на акции, реализиран от *местни лица-акционери*, ще подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ, а доходът от продажба на акции, реализиран от *чуждестранни лица* ще е обект на данъчно облагане при източника, т. е. в България, и данъчният режим в този случай е сходен с данъчния режим за дивидентите, с изключение на размера на данъка при източника, който ще е 10%, в случай че приложима СИДДО не предвижда друго.

5. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК

5.1 Данни за публичното предлагане

5.1.1 Общ брой на акциите предлагани за записване и продажба

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност. След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ-София.

5.1.2 Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, при първоначалното увеличаване на капитала на „Софарма билдингс” АДСИЦ се издават права. Съгласно §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”. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „Софарма билдингс” АДСИЦ срещу всяка акция от увеличението се издава 1 право. Съгласно чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публична продажба.

5.2 Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Срещу всяка една нова акция от увеличението „Софарма билдингс” АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция – 1/1.

Цялата емисия права се поема изцяло от избора да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник – ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ул. „Енос” № 2.

Инвестиционният посредник – поемател извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар на ценни книжа – неофициален пазар на „БФБ-София” АД. Съветът на директорите на „Софарма билдингс” 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, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други

данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

Място и лице за контакт

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

“Първа финансова брокерска къща” ООД

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2
Лице за контакт: Светозар Абрашев
Телефон: (+359 2 810 64 11
Факс: (+359 2) 810 64 01
E-mail: ffbh@ffbh.bg

Начална дата за продажба (търговия) на правата

Това е първият 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 (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник").

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 и § 2 от ЗДСИЦ във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно правилника 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.

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. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Първа финансова брокерска къща” ООД, – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на „Софарма билдингс” АДСИЦ. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първият 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 (а ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник");

Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

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

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 14.12.2007
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник	на или около 14.12.2007
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 27.12.2007
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 09.01.2008
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 11.01.2008
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	на или около 18.01.2008
Крайна дата за записване на акции	на или около 04.02.2008
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 14.02.2008 ⁽¹⁾
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 19.02.2008 ⁽¹⁾
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 25.02.2008 ⁽¹⁾

(1) *Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни 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, 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. Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите за първоначално увеличение на капитала. На основание чл.13, ал.8 от ЗДСИЦ, първоначалното увеличение на капитала се извършва до размера на записаните акции. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако е записана и платена поне 1 (една) нова акция и най-много 150 000 (сто и петдесет хиляди) 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 придобитите права.

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

Под записване на акции по смисъла на §1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща“ ООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с нормативните изискванията и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2–5 от буква А по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по буква А или буква Б по-горе, както и данните по т. 2–5 от буква А по-горе;

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация на заявителите - юридически лица, издадено в разумен срок преди датата на подаване на писмената заявка; (б) преведени и легализирани

документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката 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 прилагат и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. 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). Чуждестранни физически лица прилагат легализиран оригинален 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 при упълномощения инвестиционен посредник „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 16:30 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 считат записани съответния 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 билдингс” АДСИЦ, открита при банката-депозитар – "РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката. "РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД 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 на Софийски градски съд. 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 „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях

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 - София АД.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ 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 билдингс” 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.

След приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН в срока по чл. 24, ал. 1 от Наредба № 2 от 2003 г. относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от "РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

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 съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „Софарма билдингс” АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

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, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на ИП “Първа финансова брокерска къща” ООД, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

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 „Дневник” и в-к „Пари” / и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването 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 съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

Ред за упражняване на правото на предпочтително закупуване на предлаганите акции (ред за упражняване на правата за записване на ценните книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК); ред, който се предлага при неупражняване на това право

При първоначално увеличаване на капитала на дружество със специална инвестиционна цел се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право. Съгласно изискванията на чл. 13, ал. 3 ЗДСИЦ при първоначалното увеличаване на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от Търговския закон.

Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията

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.212, ал.1, т.4 от ЗППЦК и чл.37, ал.1, т.2 от ЗПЗФИ.

5.3 План за разпределение на акциите

Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на „Софарма билдингс” АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.

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, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Посочване дали акционерите със значително участие 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

Доколкото емитентът „Софарма билдингс” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Емитентът не разполага с информация дали акционерите със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

„Софарма билдингс” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

5.4 Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите

Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Тогол” № 18-20.

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.

Наименование, седалище и адрес на управление на лицата, поемащи или гарантиращи емисията акции

Цялата емисия права, които се издават срещу акциите от предлаганата емисия, се поема изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник „**Първа финансова брокерска къща**” ООД със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. „Енос” 2 – лицензиран инвестиционен посредник, отговарящ на изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ, упълномощен от Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ да обслужва първоначалното увеличение на капитала.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции.

Описание на плана за разпространение и условията на договора с инвестиционния посредник, упълномощен да предлага правата; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането, и на количеството, което ще предлага

ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София е поемател, съгласно чл.13, ал.2 от ЗДСИЦ на цялата емисия от права, които се издават срещу всичките 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Съгласно договора, сключен на 12.10.2007г. със „Софарма билдингс” АДСИЦ, ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София се задължава, както следва:

- да поеме цялата емисия права от Дружеството, а именно 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, в срок до 3 (три) работни дни, считано от датата на регистрацията на правата за търговия на неофициален пазар на “Българска фондова борса - София” АД от страна на емитента;
- да извърши, организира и проведе публичното предлагане на цялата емисия права на неофициален пазар на „БФБ–София” АД на трети лица – инвеститори срещу заплащане на определена от него цена;
- да организира и осъществи процедурата по записването на акции от инвеститорите, придобили права, като:
 - приема и организира подаването на заявки за записване на акции, в едно с всички приложения към тях, включително като осигурява възможност за дистанционно подаване на заявки и следи за спазването на условията, предвидени в проспекта, относно формата и съдържанието на необходимите документи за записване на акции;
 - води дневник на постъпилите заявки за записване на акции;
 - информира притежателите на права относно условията на заплащане на пълната емисионна стойност на записваните акции при поискване от тяхна страна.
- да подпише заедно с Дружеството регистрационния документ, документа за предлаганите акции и резюмето за публичното предлагане на акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството и да декларира обстоятелства, които се изискват по закон.

Описание на съществените особености на първичното публично предлагане заедно с количеството акции, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договор с Дружеството

ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София поема цялата емисия от права, емитирани от „Софарма билдингс” АДСИЦ и заплаща цялата емисия права при поемането им, след което извършва тяхното пласиране. При записването на акциите ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София се задължава да положи „най-големи усилия” за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права, като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

5.5 Цена

Цена, на която ще се предлагат акциите

Акциите се предлагат по емисионна стойност, която е равна на номиналната, и е в размер на 1 (един) лев за акция.

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 билдингс” АДСИЦ.

Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция на „Софарма билдингс” АДСИЦ е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, предвид следните фактори: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството и факта, че Дружеството няма история, все още не е извършвало дейност и не е реализирало печалба. Целта е да се създадат условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

5.6 Приемане за търговия на регулиран пазар

Посочване на регулирания 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 увеличаването на капитала в търговския регистър на СГС 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 неофициалния пазар на „БФБ–София” АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 11.02.2008 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. и наредбите по прилагането му, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се изменя 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, в частност отпада условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.

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.

Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

5.7 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

Цялата емисия права (150,000 броя), издадена при увеличението на капитала се поема от ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Триадица, ул. „Енос” 2. „Първа финансова брокерска къща” ООД ще предложи изцяло записаните от нея права за публично търгуване (продажба) на „БФБ-София” АД.

5.8 Разходи по публичното предлагане

Информация за общата нетна стойност приходите и комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване е в размер на 144 424 лева.

За изпълнението на задълженията си по поемане и обслужване на емисията ценни книжа ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София получава от „Софарма билдингс” АДСИЦ възнаграждение в размер на 1000 (хиляда) лева, платимо в първия работен ден след изтичане на срока за записване на акциите или след записване на пълния размер на увеличението, по сметка на ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София. Печалбата, ако има такава, от продажбата на правата на неофициален пазар на ценни книжа, в размер на 2000 (две хиляди) лева, е за инвестиционния посредник. Останалата печалба, ако има такава, е за емитента. Разходите на Инвестиционния посредник за поемането на емисията се приспадат.

ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД, гр. София заплаща цената на правата в деня на прехвърлянето им по негова сметка в „Централен депозитар” АД срещу представяне на договора, сключен със „Софарма билдингс” АДСИЦ. Цената по предходното изречение възлиза общо на 1 500 (хиляда и петстотин) лева и е платима по сметка на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите,

които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на БФБ.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала.

Разходи за външни услуги

Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (прогнозна стойност)	3000 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)	100 лв.

Разходи за такси и комисионни

Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	56 лв.
Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД	445 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД	445 лв.
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД	50 лв.
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80 лв.

ОБЩО

5576 лв.

Тези разходи са 0.04 лв. на акция.

5.9 Разводняване на стойността на акциите

Съгласно предвиденото в т. 8 от ДР на Наредба № 2 на КФН "Разводняване на капитала (на стойността на акции)" е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и ванти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Няма разводняване на стойността на акциите, тъй като не е налице емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо

увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „Софарма билдингс” АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на облигации, конвертируеми в акции;
- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.
- издаване на опции

6. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

6.1 Съдебна регистрация на емитента; описание на предмета на дейност и целите на емитента, както и къде са определени те в учредителните актове и устава

„Софарма билдингс” АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 12390/2007 г., парт. № 123441, том 1701, рег. 1, стр. 194.

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

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

6.2 Описание на законодателството на Република България, което може да засегне вноса или износа на капитал, както и изплащането на дивиденти, лихви или други плащания на чужди граждани, които притежават ценни книжа на емитента

Валутният закон от 1999 г. (последно изменен през юли 2006 г.) установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута.

Дружеството-Емитент е местно лице по смисъла на §1, т.2 , б.б” от Допълнителната разпоредба на Валутния закон, а инвеститорите, закупили акции от настоящата емисия могат да бъдат както местни и чуждестранни лица. По смисъла на §1, т.2 и т.3 от Валутния закон “местно лице” е: (i) физическо лице с постоянно пребиваване в страната (“постоянно пребиваване” е пребиваване в Република България с право на неопределен срок); (ii) юридическо лице със седалище в страната; (iii) юридическо лице със седалище извън страната - за дейността в страната чрез регистриран клон; (iv) българските дипломатически, консулски, търговски и други представителства, членовете на тези представителства, техният персонал и обслужващите ги български граждани, които пребивават в чужбина по поръчение на българската държава, дългосрочно командированите в чужбина военнослужещи на кадрова военна служба и граждански лица от Министерството на отбраната в мисии, щабове и органи на международни организации, както и членовете на техните семейства; (v) българските граждани, пребиваващи в чужбина с цел обучение, независимо от срока на пребиваване; (vi) българските граждани,

пребиваващи в чужбина с цел медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване, а *“чуждестранно лице”* е всяко физическо или юридическо лице, което не отговаря на условията по предходните т.(i)–(vi), както и чуждестранните дипломатически, консулски, търговски и други представителства, международните организации, членовете на тези представителства и организации, техният персонал и обслужващите ги чуждестранни граждани и членовете на техните семейства, както и пребиваващите в Република България с цел обучение или медицинско лечение, независимо от срока на пребиваване.

Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25,000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларираны пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25,000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

6.3 ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и в целият Проспект не са включени изявления или доклади на експерти

6.4 Място и начин за запознаване на инвеститорите с регистрационния документ (като съставна част от проспекта за публично предлагане на ценните книжа) и с другите документи, към които регистрационният документ препраща

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции, резюмето и останалите документи, към които последните препращат, ще бъдат отпечатани в

достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ–София” АД:

■ офиса на емитента:

Адрес: гр. София, ул. “Илиенско шосе” № 16
Лице за контакт: Емил Костов
Телефон: (+359 2) 8134 229
Факс: (+359 2) 9360 286

■ офиса на инвестиционния посредник “Първа финансова брокерска къща” ООД:

Адрес: гр. София, ул. “Енос” № 2
Лице за контакт: Десислава Чуховска
Телефон: (+359 2) 810 64 53
Факс: (+359 2) 810 64 01
E-mail: ffbh@ffbh.bg

■ „Българска Фондова Борса–София” АД:

Адрес: гр. София, пл. „Три уши” № 10
Телефон: (+359 2) 937 09 34
Факс: (+359 2) 937 09 46
E-mail: bse@bse-sofia.bg

ДЕКЛАРАЦИЯ

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ:

1. РАДОСВЕТ РАДЕВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА
2. ИВАН КРАЛЕВ – ЗАМ. ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА
3. ЕМИЛ КОСТОВ - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА ЕМИТЕНТА
4. ТОДОР БРЕШКОВ – УПРАВИТЕЛ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ
5. СВЕТОЗАР АБРАШЕВ - УПРАВИТЕЛ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА.

1.....

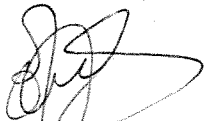
2.....

3.....

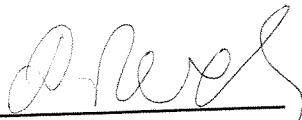
4.....

5.....

ИЗГОТВИЛИ ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:



ЕМИЛ КОСТОВ

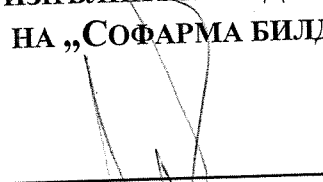


ДЕСИСЛАВА ЧУХОВСКА

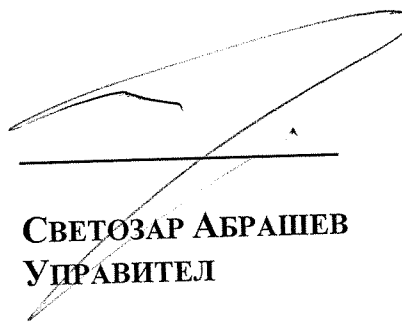
ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ И ИП “ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, С ПОДПИСА СИ, ПОЛОЖЕН НА 15.10.2007 Г., ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКУМЕНТЪТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.



ЕМИЛ КОСТОВ,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ



ТОДОР БРЕШКОВ,
УПРАВИТЕЛ



СВЕТОЗАР АБРАШЕВ
УПРАВИТЕЛ

НА ИП “ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД