

ПРОСПЕКТ

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

на

„СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ

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

„Софарма билдингс” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори, специфични за дейността на емитента са подробно представени на стр. 12-19 от регистрационния документ.

Комисията за финансов надзор е потвърдила настоящия регистрационен документ, но не носи отговорност за верността на представената в него информация.

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ, както и подписалият регистрационния документ инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. 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 вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

15.10.2007 г.

СЪДЪРЖАНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

1.	Данни за членовете на управителните и на контролните органи, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ	6
1.1	Данни за членовете на Съвета на директорите	6
1.2	Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, както и за правните консултанти по тази емисия	6
1.3	Данни за одиторите на емитента	6
1.4	Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ	6
1.5	Декларация от предложителя на ценните книжа	7
2.	Основна информация	8
2.1	Систематизирана финансова информация	8
2.1.1	Информация за придобитите недвижими имоти	8
2.2	Описание на инвестиционните цели на дружеството	8
2.2.1	Инвестиционни цели	8
2.2.2	Финансови цели	9
2.2.3	Инвестиционна политика	9
2.3	Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи	12
2.4	Рискови фактори	12
2.4.1	Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове) ..	12
2.4.2	Рискове, специфични за Дружеството	16
2.4.3	Общи (системни) рискове	17
3.	Информация за емитента	20
3.1	Данни за емитента, историческа справка и развитие	20
3.1.1	Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието ..	20
3.1.2	Номер и партия на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер	20
3.1.3	Дата на учредяване и срок на съществуване	20
3.1.4	Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс	20
3.1.5	Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години	20
3.1.6	Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година	20
3.2	Преглед на направените инвестиции	21
3.3	Преглед на дейността	21
3.4	Организационна структура	21
3.4.1	Икономическа група	21
3.4.2	Данни за дъщерните дружества на емитента	21
3.5	Имущество, производствени единици и оборудване	21
4.	Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи	22
4.1	Резултати от дейността	22
4.2	Ликвидност и капиталови ресурси	22
4.3	Източници на финансиране	22
4.4	Описание на развойната дейност на емитента	23
4.5	Основни тенденции	23
4.5.1	Пазарът на недвижими имоти в България	23
	Пазарът на недвижими имоти в България	23

4.5.2	Планове за инвестиционна дейност на „Софарма билдингс” АДСИЦ през текущата и следващата финансова година.....	31
5.	Информация за разходите на дружеството.....	34
5.1	Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.....	34
5.2	Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.....	34
5.2.1	Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите.....	34
5.2.2	Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество.....	34
5.3	Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	35
6.	Членове на управителните и на контролните органи, висш ръководен състав и служители.....	36
6.1	Информация за членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ.....	36
6.1.1	Радосвет Крумов Радев - Председател на Съвета на директорите.....	36
6.1.2	Иван Христов Кралев – Заместник-председател.....	37
6.1.3	Емил Георгиев Костов – Изпълнителен директор.....	37
6.2	Информация за дейността на Съвета на директорите.....	38
6.3	Възнаграждения, изплатени от „Софарма билдингс” АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година.....	38
6.4	Информация за служителите на „Софарма билдингс” АДСИЦ.....	39
6.5	Информация за притежавани акции на емитента.....	39
7.	Акционери със значително участие. Сделки със свързани (заинтересувани) лица	40
7.1	Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас	40
7.2	Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко.....	41
7.3	Сделки със свързани лица.....	41
7.3.1	Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:.....	41
7.3.2	Актуалната информация, оповестявана по чл. 1146 ЗППЦК от членовете на управителните и на контролните органи, прокуриста и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или го контролират.....	Error! Bookmark not defined.
7.4	Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.....	41
8.	Данни за банката депозитар.....	42
8.1	Основни данни.....	42
8.2	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност.....	42
8.3	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел.....	42

8.4	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията.....	43
9.	Данни за обслужващото дружество	44
9.1	Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер	44
9.2	Кратка информация относно професионалния опит на дружеството.....	44
9.3	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел.....	45
9.4	Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго.....	46
9.5	Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	46
10.	Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти	47
11.	Финансова информация.....	48
11.1	Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор.....	48
11.2	Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството.....	48
11.3	Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети.....	48
11.4	Междинните финансови отчети за текущата година.....	48
11.5	Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента	48
11.6	Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години.....	48
11.7	Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на годишния финансов отчет ..	49
12.	Допълнителна информация.....	50
12.1	Информация за акционерния капитал на „Софарма билдингс” АДСИЦ.....	50
12.2	Информация за Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ.....	50
12.2.1	Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции.....	52
12.2.2	Описание на условията за свикване на Общото събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието	54
12.2.3	Описание на всяка разпоредба в устава на емитента или в правилата за работа на управителния орган, която би довела до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.....	54
12.2.4	Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона	55
12.3	Основания за прекратяване на дружеството	57
12.4	Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна	57
12.5	Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.....	57
12.6	Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите. Информация за трето лице или от експерт.....	57
12.7	Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството	58

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

Инвеститорите могат да получат регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта 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

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане.

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

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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, както и за правните консултанти по тази емисия

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 регистрационния документ

Отговорни са изготвянето на настоящия регистрационен 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 регистрационния документ, 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 регистрационен 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 регистрационен документ, както и доколкото е известно на предложителя, посочената информация е вярна и пълна

2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1 Систематизирана финансова информация

„Софарма билдингс” АДСИЦ е новоучредено дружество, което не е закупувало активи за секюритизация и не е реализирало приходи от дейността си до изготвянето на настоящия регистрационен документ. Капиталът на „Софарма билдингс” АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Съгласно финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ), към 30 септември 2007 г. „Софарма билдингс” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 498 000 лева, които представляват част от набрания от учредителите капитал (съгласно баланса към тази дата, сумата е в размер на 500 000 лв.). Финансовия резултат на Дружеството към 30 септември 2007г. е загуба в размер на 5 000 лева, получен в резултат на начислени разходи за учредяване в размер на 2 000 лева и начислени разходи за персонала в размер на 3 000 лева.

2.1.1. Информация за придобитите недвижими имоти

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ активната дейност на „Софарма билдингс” АДСИЦ все още не е започнала и дружеството не е придобивало недвижими имоти.

2.2 Описание на инвестиционните цели на дружеството

2.2.1. Инвестиционни цели

Съгласно Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ, основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. По-подробно инвестиционните цели на „Софарма билдингс” АДСИЦ са:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Софарма билдингс” АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Софарма билдингс” АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „Софарма билдингс” АДСИЦ ще инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

2.2.2 Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „Софарма билдингс” АДСИЦ. За финансиране на инвестиционната си стратегия и с оглед съставянето на добре диверсифициран портфейл от недвижими имоти Дружеството планира да увеличава своя капитал на няколко етапа чрез емитиране на нови акции до достигане на максимален размер на собствения капитал от 50 милиона лева (приблизително 25 милиона евро). Като допълнителен източник на средства Дружеството възнамерява да използва и външно финансиране под формата на облигационни емисии и банкови кредити.

Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал е 2:1.

2.2.3 Инвестиционна политика

Приоритети на инвестиционната дейност

„Софарма билдингс” АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели за бъдещо строителство. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Други възможни инвестиции

Въпреки че, по-голямата част от имотите, придобивани от Дружеството, ще бъдат от вида, посочен по-горе, „Софарма билдингс” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът на Дружеството не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

Освен това, Дружеството може да инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Инвестиционни решения

За постигане на инвестиционните си цели и при вземането на инвестиционни решения, Съветът на директорите на Дружеството, подпомогнат от експертния опит на обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на недвижим имот само след като е направена оценка на всички съществени фактори, включително: финансова стабилност на основните купувачи и наематели, местоположение на имота, възможност за евентуално развитие, потенциал за генериране на доход, перспективи за нарастване на цената на имота, ликвидност, данъчни съображения. При всички случаи, доколкото е целесъобразно, Дружеството ще се старее да инвестира в диверсифициран портфейл от имоти от гледна точка на географско разположение, вид и предназначение на имота, и индустриална принадлежност на наемателите.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Жилищни имоти.** В тази категория се включват качествени имоти с жилищно или ваканционно предназначение. Дружеството ще инвестира в закупуването или изграждането на имоти от този вид. Този тип имоти може да съставляват до 100% от общо придобитите недвижими имоти.

- *Имоти с жилищно предназначение* – Акцентът ще бъде поставен върху имоти, разположени в центъра на съответния град, както и в престижни жилищни квартали, характеризиращи се с висок жизнен стандарт, добра инфраструктура и адекватно равнище на обществените услуги. Дружеството ще инвестира основно на територията на София, Пловдив, Варна и Бургас, като ще се отдава предпочитание на жилищни сгради с луксозни апартаменти, разположени в центъра на градовете и/или на комплекси от затворен тип, разположени в жилищни райони и представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи, управлявани от компания, специализирана в управление на недвижими имоти.

- *Имоти с ваканционно предназначение* – Дружеството ще инвестира във ваканционни селища, предлагащи разнообразни допълнителни услуги, разположени в близост до черноморския бряг или в живописни планински райони. Тези селища ще представляват комплекси от затворен тип, състоящи се от еднофамилни къщи, къщи-близнаци или терасовидни къщи.

- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик. Този тип имоти може да съставляват до 100% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Дружеството ще инвестира в закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъсто населени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти може да достигне 50% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота. За наематели на своите индустриални имоти. Дружеството ще търси чуждестранни компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 50% от общо придобитите недвижими имоти.
- **Други недвижими имоти:**
 - *Парцели за бъдещо строителство* – Такива имоти ще бъдат закупувани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 25% от общо придобитите недвижими имоти.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че, „Софарма билдингс” АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

2.3 Изявление може ли Дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ, Дружеството може да придобива за секюритизация нови недвижими имоти при спазване на изискванията на закона. Уставът на Дружеството не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън законово регламентираните. При придобиването на нови активи Дружеството ще се ръководи от приоритетите на инвестиционната си политика и степента на съответствие на актива с изискванията към активите от конкретния целеви пазарен сегмент съгласно предходната точка.

2.4 Рискови фактори

Инвестирането в акции на Дружеството е свързано с определени рискове по отношение на самото Дружество, инвестициите в недвижими имоти и вложенията в ценни книжа изобщо. „Софарма билдингс” АДСИЦ предупреждава потенциалните инвеститори, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Дружеството и акционерите трябва да са готови да понесат евентуални капиталови загуби от инвестициите си в него.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от „Софарма билдингс” АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете също са описани в следващите точки.

2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от Дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде

част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

2.4.1.1 Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Основната част от активите на Дружеството ще представляват недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме стабилен тренд на повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените в дългосрочен план.

Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително

ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

2.4.1.2 Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

2.4.1.3 Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

2.4.1.4 Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Една част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. Предвижда се също така извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

2.4.1.5 Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

2.4.1.6 Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

2.4.1.7 Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане, и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

2.4.1.8 Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

2.4.2 Рискове, специфични за Дружеството

2.4.2.1 Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

2.4.2.2 Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

2.4.3 Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

2.4.3.1 Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на „Софарма билдингс” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

2.4.3.2 Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент банковата система предлага достатъчно кредитен ресурс. В допълнение на това, 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 и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

2.4.3.3 Риск от забавен икономически растеж

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции, създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

2.4.3.4 Кредитен риск

Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешните сделки по замяната на български Брейди облигации. Водещите рейтингови агенции неколkokратно повишиха кредитния рейтинг на страната. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижение на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. България бе приета за пълноправен член на ЕС през 2007 г. и това ни дава допълнително основание да считаме, че Дружеството не е изправено пред значителен макроикономически кредитен риск.

2.4.3.5 Валутен риск

До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари и инвеститорите поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003 г. обаче пазарът постепенно премина към цени, фиксирани в евро. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

2.4.3.6 Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилния растеж на българската икономика да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

2.4.3.7 Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

България е сравнително стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството. Съществува известна степен на риск поради липсата на стабилно мнозинство, като това положение вероятно ще се запази и след следващите парламентарни избори, което резултира в забавено темпо и липса на дълбочина и постоянство на реформите. Това се отразява на ръста на икономиката като цяло. Възможните последици от подобно развитие са забавено темпо и липса на адекватна ангажираност с извършваните реформи. Това би повлияло на икономическия растеж като цяло.

2.4.3.8 Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Данни за емитента, историческа справка и развитие

3.1.1 Наименование на емитента и данни за изменения в наименованието

Наименованието на Дружеството е „Софарма билдингс” АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

3.1.2 Номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер

„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

Код по БУЛСТАТ: 175346309

3.1.3 Дата на учредяване и срок на съществуване

„Софарма билдингс” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 06.07.2007 г. и е регистрирано с Решение № 1 / 14.08.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 12390/2007 г. Дружеството е учредено и ще упражнява дейността си съгласно българското законодателство

Дружеството не се ограничава със срок.

3.1.4 Държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон и факс

Държава, в която емитентът е учреден:

Република България

Седалище и адрес на управление:

гр. София, р-н Надежда,
ул. “Илиенско шосе” № 16

Телефон:

(+359 2) 8134 229

Факс:

(+359 2) 9360 286

3.1.5 Важни събития в развитието на емитента за последните 3 финансови години

От учредяването си до момента „Софарма билдингс” АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация. „Софарма билдингс” АДСИЦ няма дъщерни дружества. До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му. Промени в предмета на дейност на Дружеството не са извършвани. Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

3.1.6 Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента.

3.2 Преглед на направените инвестиции

От учредяването си до момента „Софарма билдингс” АДСИЦ не е инвестирало в придобиването на активи за секюритизация и не е извършвало никакви други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

3.3 Преглед на дейността

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

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Софарма билдингс” АДСИЦ все още не започнало активната си дейност.

3.4 Организационна структура

3.4.1 Икономическа група

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е част от икономическа група.

3.4.2 Данни за дъщерните дружества на емитента

„Софарма билдингс” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.5 Имущество, производствени единици и оборудване

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Софарма билдингс” АДСИЦ не притежава дълготрайни материални активи.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1 Резултати от дейността

„Софарма билдингс” АДСИЦ е новоучредено дружество, което до момента не е извършвало дейност, за която да представи резултати. Дружеството ще започне да извършва дейност след като получи лиценз от Комисията за финансов надзор като дружество със специална инвестиционна цел.

Както всички икономически субекти в страната, и дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ ще се влияе от общата политическа и макроикономическа рамка и промените в търговското и финансовото законодателство. Ефектът, който тези фактори биха имали върху дейността на Дружеството е разгледан по-подробно в т. 2.4. “Рискови фактори”.

4.2 Ликвидност и капиталови ресурси

Съгласно финансов отчет на Дружеството (приложен към настоящия документ), към 30 септември 2007 г. „Софарма билдингс” АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 498 000 лева, които представляват част от набрания от учредителите капитал (съгласно баланса към тази дата, сумата е в размер на 500 000 лв.).

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Софарма билдингс” АДСИЦ не е ползвало никакви краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

4.3 Източници на финансиране

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез емитиране на акции на Дружеството и с помощта на заемни средства. Външното финансиране ще бъде под формата на:

- облигационни емисии и/или
- банкови кредити.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

„Софарма билдингс” АДСИЦ ще рефинансира даден кредит преди изтичането на срока само при ограничени обстоятелства, като например намаляване на лихвените проценти, което дава възможност за изгодно предсрочно погасяване на кредита или появата на привлекателна възможност за закупуване на недвижим имот, която може да бъде реализирана с приходите от рефинансирането.

4.4 Описание на развойната дейност на емитента

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента.

4.5 Основни тенденции

4.5.1 Пазарът на недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти в България

Българският пазар на недвижими имоти претърпява през последните 15 години съществено развитие и продължава да е един от най-динамично развиващите се пазарни сектори. Значителното нарастване на търсенето и предлагането на недвижими имоти предопределя навлизането в този сегмент на много инвеститори, строителни компании, архитектурни и проектантски бюра, посреднически агенции за недвижими имоти и др. Определящо значение в тези процеси допринася приемането на България в Европейския съюз, което допълнително засилва интереса към покупка на недвижими имоти у нас на чужди инвеститори. Трайното присъствие на чужди инвестиционни дружества в страната също говори за нарастващата популярност на България в чужбина. От друга страна, повишаването на доходите на населението, както и улеснения достъп до банково кредитиране са основните фактори, които оказват влияние за ръста на вътрешното търсене на пазара на имоти. Според различни оценки, между 60 и 80% процента от покупките на недвижими имоти се осъществяват с помощта на банкови заеми.

От 2000 година се забелязва тенденция към повишаване на продажните и наемните цени на имотите, обусловено както от увеличения обем на търсенето, така и от подобряване на качеството на предлаганите обекти. За стабилизиране на сделките с недвижими имоти допринася и оферирането на цените в евро, което ограничава валутния риск на участниците и помага за навлизането на дългосрочни инвестиции в сектора на недвижимите имоти.

Значителна част от сделките с имоти се пада на находящи се в столицата, големите областни центрове и градове и по черноморието. От 2003 година се установява нарастване на дела на новото строителство и продажбите на недвижими имоти в туристически селища и планински курорти като Банско, Пампорово и Боровец.

Представените анализи и прогнози за развитието на пазара на недвижими имоти в РБ са изготвени при отчитане на общото икономическо състояние на страната и при следните допускания:

- запазване или подобряване на нивото на макроикономическите показатели;
- приемне на еврото като официално платежно средство в страната ни през 2009 година;
- плавно увеличаване на размера на чуждестранните инвестиции в страната;
- следване на постоянна данъчна политика от законодателния орган при нормални условия за развиване на бизнес климата;

- съществуване на алтернативни форми за финансиране за купуването на недвижими имоти – ДСИЦ;
- умерен темп на нарастване на интереса на предприемачите към инвестиции в сектора на недвижимите имоти при запазване на възвращаемостта от отези инвестиции в рамките на 8-15% годишно;
- улеснен достъп до ипотечни кредити за граждани и фирми и др.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение; офис сгради; търговски площи; индустриални имоти и земеделски земи.

Сгради с жилищно предназначение

България е една от страните в Централна и Източна Европа с най-голям процент население, притежаващо собствено жилище - над 85 на сто. Поради този факт пазарът на недвижими имоти с жилищно предназначение е един от най-развитие и с най-голям дял в сектора. Търсенето и предлагането на жилища е обусловено и от високата степен на урбанизация на населението, като тяхното търсене и покупка в столицата и големите градове от 2000 г. до 2007 г. е увеличено над 2 пъти. За посочения период се констатира тенденция към засилване на интереса за покупка на новопостроени жилища. Предлагането значително превишава търсенето на жилища и към момента на пазара съществува предлагане на над 1.5 млн. кв. м жилищна площ. От друга страна, продължава нарастването на проектите за ново строителство. Въпреки увеличеното предлагане, тенденцията към плавно повишаване на цените на жилищата се запазва, но с по-слаби темпове.

Лидер в цените на недвижимите имоти с жилищно предназначение са средните продажни цени, вариращи от 600 до 1200 евро на кв. м, докато новото строителство се продава на цени от 700 до 1 900 евро на кв. м. Консултантската фирма за недвижими имоти Collier International също поддържа в своите анализи тенденцията към плавно поскъпване на жилищата. Съгласно представените данни от същата фирма цените на жилищата от средния клас достигат цените на жилищата от високия клас.

Цените на наемите на недвижими имоти с жилищно предназначение също продължават да нарастват пропорционално на цени "продава". Логически следвайки ръста на цени "продава", търсената в момента доходност от собствениците на отдавани под наем жилища също нараства и достига нива от 10 - 12 на сто годишно. Запазва се обаче традиционно по-големия интерес към жилищата от по-ниския клас с квадратури от 50 до 70 кв. м. За разлика от продажбите, нарастналият обем на предлагане при наемите не намира съответния интерес от търсене и едва 30 - 35 на сто от търсенето съвпада по местоположение, размерна жилищната площ и качество с предложенията на пазара.

Офис сгради

Нарастването на предлагането на офис сгради продължава и през 2007 г., но

значително изостава на фона на многократното увеличаване на търсенето в този сегмент

И при сегмента на офис сградите се наблюдава тенденция към плавно нарастване на наемните цени и на цените "продава". Въпреки това ръстът на наемите при офис сградите значително надхвърля цените "продава", което се дължи на няколко основни причини. На първо място, малка част от фирмите могат да си позволят покупката на офис площ, поради традиционно по-високите цени на този сегмент, и второ, относително ниската доходност от инвестиции, около 9 на сто, в този род недвижими имоти, Т.е. запазване на високото ниво на съотношение цена/наем на имотите. При повишаването на наемите в столицата се отчита ръст - към момента офис площи от клас "А" се отдават при нива 13 - 18 евро, в сравнение с диапазона 12 до 15 евро от 2005г., докато повишението при офиси от клас "Б" е на 8 - 10 евро от 6 - 9 евро през 2005 г. В резултат на това се увеличава и доходността от инвестициите в сегмента. По този показател България изпреварва страните от региона, като за 2006 г. доходността от инвестиции в офис площи в страната е средно между 10 и 12 на сто, в Будапеща -7.5 на сто, в Прага- 6.5 на сто и във Варшава - 7.0 на сто. Тази статистика се дължи отчасти на сравнително ниските продажни цени на офиси в страната.

При продажбите и отдаването под наем на офис сгради също се отчита нарастване за последните 10 години. И на този сегмент преобладаващо участие имат сделките в столицата и по-големите областни центрове като Варна, Бургас, Пловдив и Велико Търново. Значителен дял на този сегмент, в сравнение с недвижимите имоти от другите сегменти, имат чуждестранни инвеститори и строителни компании.

Въпреки голямото разнообразие на офис сгради, те могат да бъдат категоризирани в 3 основни класа. Определянето се извършва съобразно местоположението на сградата, функционалните подобрения и луксовете, които предоставя (охрана, паркоместа, комуникации и др.), типа и качеството на строителството. Разпределението на класовете е, както следва:

- Най-високият клас, в който попадат офис сгради с клас "А", е с най-добър тип строителство в елитни райони. Сградите от този клас предоставят всички удобства като паркоместа, достъп до комуникации, наличие на собствена охрана, луксозен вътрешен интериор и довършителни работи на сградата. В общия случай сградите от този клас са новопостроени, но е възможно да бъдат и от старо строителство след основен ремонт на помещенията и фасадата на обекта.

- Офис сградите от клас "В" са сгради от средния ценови клас. Това са сгради с по-ниско качество на строителство и довършителни работи и предоставят само част от удобствата на сградите от клас "А". Обикновено тези сгради не са новопостроени или са били офиси от клас "А".

- Офис сградите от клас "С" са сгради, в които липсват удобствата и преимуществата на горните два класа, не са новопостроени, разположени са в райони с нискотърсене и в повечето случаи са били недвижими имоти с жилищно или друго предназначение, преобразувани в офис помещения. Ценовият диапазон на този клас сгради попада в най-ниските нива.

Търговски площи

Пазарът на търговски площи въпреки по-скромния си растеж, сравнен с пазарите на офис и жилищни площи, също бележи нарастване различно за всеки от най-големите градове. Очакванията на анализаторите за следващите няколко години са за запазване растежа на пазара, тенденция обусловена от членството на България в ЕС. Търсенето на търговски площи ще остане високо предвид растящия интерес от страна на международни компании, все още не навлезли на местния пазар и от страна на български компании, планиращи бъдещо разрастване на своята дейност.

Предлагане

Хипер- и супермаркети – в момента няколко известни международни търговски вериги са представени в България. Това са **Metro Cash & Carry**, **Praktiker** (член на групата METRO), **Billa** (Австрийска верига за продажба на дребно), **Kaufland** (германска верига за продажба на дребно), **Mr. Bricolage** (френски хипермаркет за стоки „направи-си-сам”) и **Hit** (германски магазини за продажба на дребно). Магазините в западен стил са добре приети от българските потребители и за краткия период от време, за който оперират в страната (само от 1999 г.), те претърпяха голямо развитие. През втората половина на 2007г. се очаква да бъде открит и първият обект на австрийската верига за стоки „направи си сам” **Baumax**. Освен чуждестранните вериги, в последните години няколко местни търговски вериги също възприеха западния стил на работа и увеличиха продажбите си.

Търговски центрове.

Най-популярната и достъпна форма на „търговски центрове” в София са т.нар. „**базари**”: един вид мини търговски център с от 10 до 50 разделения или сергии (всяко с площ от 3-10 кв.м.), отдавани под наем на еднолични търговци. Такива „базари” са разположени на всички главни улици, както и в подлезии, изобщо в зони с оживен трафик на хора. Подобни базари са също така организирани сезонно в големи конгресни и спортни зали, с пик в месеците преди Коледа.

Очакванията в близко бъдеще са търговските центрове да заменят базарите, като предложат на семействата възможност за пазаруване и отмора. В София са ситуирани първите подобни центрове – **ЦУМ** и **Централни Хали**, като отново в столицата бяха построени първите нови търговски центрове по западен образец- **Mall of Sofia**, **CCS**, **Sky city center**. Такъв тип обекти се построиха също и в Пловдив и Велико Търново. Към настоящия момент в процес на изграждане са още 6 нови търговски центъра в София, Варна, Пловдив и Стара Загора.

Търговски обекти на главните улици. Търговските обекти на главните улици остават с фиксиран брой и прогнозата е за слаб ръст в близко бъдеще. На пазарът за наеми предлагането на площи на главните улици е много ограничено и притежаването на такова се счита за отлична инвестиция, затова собствениците не желаят да продават. Когато магазин бъде освободен, отнема по-малко от седмица да се намери нов наемател. Някои от т.нар. „базари”, които са разположени на централните улици, предлагащи евтини и фалшиви продукти, скоро ще бъдат заменени от магазини с висок профил, предлагащи висококачествени стоки.

Предлагането на търговски обекти се увеличава също чрез преобразуването на улици, намиращи се в близост до главните такива, в търговски. Когато

бутик, предлагащ маркови стоки се появи на централна улица, той привлича клиенти и трафика в този район се увеличава. В резултат на този процес други подобни търговски обекти се появяват на същата улица.

Търсене

Българските потребители бързо възприемат западния стил на пазаруване и големите търговски обекти, които предлагат разнообразие от търговски марки, ниски цени и контрол на качеството. Това, както и увеличаване на покупателната сила на българите носи увереност на големите търговци на дребно и прави този вид пазар атрактивен за други големи международни компании, които все още не са навлезли.

Търсенето на търговски площи на централните улици и в други големи български градове продължава да надхвърля предлагането. Големото търсене на търговски обекти на главните улици идва от маркови бутици, заведения за бързо хранене и финансови институции. Понеже търсенето продължава да расте, много от жилищата на 2-3 етажа, разположени в тези райони, се трансформират в търговски обекти.

Наеми

Наемите варират в широк диапазон, в зависимост от мястото, вида и качеството на имота. Таблицата отдолу показва нивата на цените в София:

Имот	Наем на кв.м/месец
Шопинг центрове и молове	€ 30 - 55
Търговска площ централни улици	€ 20 - 125
Малки обекти в жилищните квартали	€ 3 - 20

Източник: Colliers research

В други големи градове в страната наемите са много по-ниски от тези в София. Месечният наем за кв. м. на главните улици в страната са както следва:

- В диапазона от 8 до 35 евро във Варна.
- В диапазона от 6.5 до 20 евро в центъра на Пловдив.
- В диапазона от 3.5 до 20 евро в Бургас.

Прогнози

Строежът на различни видове търговски центрове се обуславя от положителното развитие и стабилизирането на икономиката в България. В резултат на стабилния икономически ръст и добрите възможности за бъдещо развитие, много известни международни търговски вериги навлизат на пазара, който започва да се отличава с голяма конкуренция. Тенденцията е развитие към магазини от западен образец и търговски центрове от американски тип, което се приема добре от местния потребител. Очакванията са през следващите 2-3 години е да се изграждат все повече различни видове търговски площи с оглед повишаването на средния доход на населението. Нивата на наемните цени се очаква да се стабилизират в идните години.

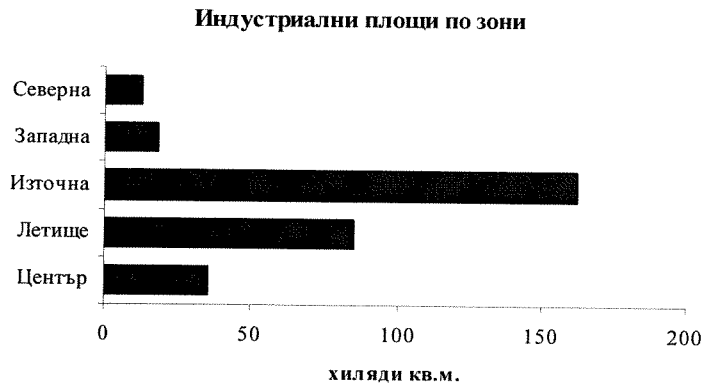
Индустриални имоти

Преглед на пазара

Пазарът на индустриални площи в България е недоразвит и без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да

строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ.

Повечето от новите складове се строят в зони с добре развита инфраструктура в непосредствена близост до основните пътни артерии. В София тези райони са: Хаджи Димитър (Източна индустриална зона), Захарна фабрика (Западна индустриална зона), Илиянци (Северна индустриална зона), Казичене и района около летище София, който предлага възможност за изграждане на нови индустриални площи. Следващата диаграма показва разпределението на индустриалните площи по зони в София:



Източник: Елта Консулт

Предлагане

Пазарът на индустриални площи в България се характеризира с предлагане на три основни вида обекти:

- Приватизирани индустриални сгради, които са изградени в периода 1950-1980 г. и чието състояние изисква скъпоструващи ремонти и подобрения. Единственото достойнство на тези экс-индустриални съоръжения е съществуващата инфраструктура.
- Малки складови бази, предлагащи висококачествена индустриална площ за ползване под наем, конструирани предимно от логистични/транспортни компании или компании с нужда от голямо складово пространство.
- Спекулативно построени складови съоръжения.

Предлагането на модерни индустриални помещения бавно нараства през последните пет години, но все още не може да задоволи търсенето.

Търсене

Стабилните темпове на икономическо развитие на България през изминалите години създадоха благоприятни предпоставки за индустриално развитие и навлизане на международни компании на пазара на логистични услуги, дистрибуция и продажби на едро. С оглед на това се създаде повишено търсене на качествени складови бази и помещения за леки производствени мощности.

Очаква се търсенето да продължи да нараства. Много от компаниите, използващи стари складови съоръжения са готови да преместят при първа възможност дейността си в нови такива с цел да задоволят изискванията си за качество. От 90 до 100% от

новите строежи, пуснати в експлоатация през следващите години, ще бъдат предварително наети.

Наеми

Наемните цени на пазара за индустриални площи се определят по два начина:

- Наеми на база използвана складова площ. Тези наеми варират между 3 и 5 евро/кв.м. за висококачествени индустриални съоръжения и между 0.5 и 2 евро/кв.м. за стари складови площи.
- Наеми на база евро палет (с размери 1.6m/1.2m/0.8m) използван от наемателя. Тези наеми варират между 2.5 и 4 евро за палет на месец. При използване на повече палети, цената пада.

Въпреки че наемните цени се запазиха стабилни през последните няколко години, очакванията са за поскъпване на наемите на първокачествени индустриални площи през следващите 2-3 години до ниво от 4-6 евро/кв.м. на месец.

Продажби

На пазара на индустриални площи почти отсъстват спекулативни проекти за строеж. Единствените индустриални площи за продажба са стари складови бази в недобро състояние. Цените им, в зависимост от местоположението, размерите на застроения парцел и нуждата за ремонт и подобрения, се движат в рамките на 150-300 евро/кв.м.

Тенденции на пазара на индустриални площи в Централна и Източна Европа

Развитието на пазара на индустриални площи в Централна и Източна Европа е строго съобразено с нуждите на различните страни/региони, където изграждането на складови площи се характеризира с различни мащаби, форми и местоположение.

Докато, строежите в Чехия и Унгария се концентрират около изходите от магистралите, в Полша ситуацията е коренно различна. Там с оглед на размерите и населението на страната пътната мрежа е по-слабо развитата. Това определя избора на инвеститорите при строежа на нови индустриални съоръжения, които се концентрират покрай добре развитата железопътна мрежа. Като цяло, в страните от Централна и Източна Европа се строят индустриални площи по протежение на международните пътища от Западна Европа, за да се задоволи нуждите на интернационалните компании.

Обща тенденция за всички пазари в Централна и Източна Европа е спадът на наемните цени на модерни индустриални имоти и стабилизирането им през последните 2-3 години. През 1995 г., средните наеми на площи от този вид са били от порядъка на 10-11 евро/кв.м. на месец, като сега те са 5 евро/кв.м. в Букурещ и 3.5-5.9 евро/кв.м. във Варшава. Следната таблица показва наемните цени и общото предлагане на индустриални площи в някои страни от Централна и Източна Европа.

	Прага	Будапеща	Варшава	Букурещ	Братислава	София
Наеми на имоти от висок клас (в евро за кв.м. за месец)	4.9-5.3	4.0-5.0	3.5-5.9	5,0	4.0-6.0	3.0-5.0
Предлагане на имоти от висок клас (кв.м.)	750 000	484 000	771 000	120 000	n.a.	170 000
Доходност (годишно)	11,50%	5,60%	10,50%	16,00%	n.a.	10.00 - 13.00%

Източници: Colliers and CBRE

Прогнози

Търсенето на специално построени индустриални съоръжения ще продължава да расте. Такова ще има от страна на дистрибутори, доставчици, производители на продукти за крайния потребител и автомобилни компании. Подходящите места за подобен вид строежи ще бъдат по протежението на главните пътни артерии и околновръстните пътища в София и другите градове, разположени на международни пътни коридори. Друг ключов фактор при бъдещото развитие на пазара за индустриални имоти е разработката на инфраструктурни планове от правителството, финансирани от ЕС и други международни фондове. Очаква се наемните цени да се стабилизират в краткосрочен план и да достигнат нива от 6 евро/кв.м. на месец за първокачествени индустриални площи.

Земеделски земи

Пазарът на земеделски земи е един от най-слабо развитите сегменти от пазара на недвижими имоти в Република България. Въпреки процесите на комасация на земеделските земи в периода 1996 - 2000 г. все още преобладава делът на "разпокъсаните" земеделски ниви, собственост на отделни физически лица, кооперации и др. Този факт обуславя ниския интерес към покупка на имотите със земеделско предназначение и развитието на рентниерството в страната. В резултат на това динамиката на цените на земеделските земи значително изостава от увеличението на цените при другите имоти. Важен фактор в този процес е и наличието на многократно по-голямо предлагане на земеделски земи за продажба в сравнение с търсенето на такива земи. Интерес за инвеститорите представляват основно земеделски земи в близост до райони в регулация или до по-големи магистрални пътища със значителен трафик, което позволява смяна на статута на земеделската земя и построяване на заведения, бензиностанции, мотели и други търговски обекти.

Положително влияние върху развитието на този пазарен сектор се очаква следствие на присъединяването на Република България в Европейската общност и включването на страната ни в Европейските фондове за подпомагане на земеделието и аграрните стопанства. От друга страна, поради високите изисквания на Европейския съюз към земеделските производители се очаква да се ограничи дейността или да се ликвидира част от функциониращите земеделски стопанства, което ще доведе до увеличаване на предлагането на земеделски земи за продажба. При това очакваните промени в данъчното третиране на земеделските земи и налагането на поземлен данък ще увеличат разходите на земеделските стопанства, което ще понижи допълнително интересът към инвестирането в този сектор.

Положителен остава фактът, че цените на земеделските земи от най-добрите категории в Република България са многократно по-ниски от средната цена на земеделските земи в Централна и Източна Европа. От съществено значение за пазара на земеделски земи е нарастването на броя на инвеститорите в недвижими имоти, в т.ч. на дружествата със специална инвестиционна цел, което е предпоставка за увеличаване на капиталите в сектора с по-дългосрочен характер.

Приключването на реституцията и установяването на собственост върху земята беше първата стъпка към създаване на пазар за земеделска земя. За да съществува функциониращ пазар обаче, трябва да има възможност за продажба, отдаване под наем и закупуване на земя в рамките на установена правна и институционална

структура за прехвърляне на правото на собственост. По отношение на този втори аспект, пазарът на земеделска земя в България е недоразвит и изостава от пазарите за жилищни и индустриални имоти по ръст и продажби.

Предлагане

През последните няколко години пазарът за земеделска земя се характеризира с ниски цени в резултат на силно предлагане и слабо търсене, но с оглед на предишните години, последните 2 години години са едни от най-динамичните след реституцията.

Търсене

Въпреки че търсенето на земеделска земя отбеляза лек ръст през 2005 г., пазарните цени останаха сравнително ниски със средна стойност от 134 лева/декар. Единствено цените на земеделска земя в близост до столицата и тези на земя около основните пътни артерии и по Черноморието надвишават средните цени за страната. Изключително високите цени в тези райони са в резултат на търсенето на земя за жилищни и индустриални цели.

Някои от основните проблеми, цитирани като причини за слабото търсене на земеделска земя и ниските средни цени в България са:

- Разпокъсването на собствеността на големи земеделски площи, което повишава покупните цени и изисква преговори с голям брой собственици на маломерни парцели. Възможно решение на този проблем е изготвянето на закон за комасиране (окрупняване) на земята, който се очаква да бъде приет в близкото бъдеще.
- Лисата на достъп до евтино финансиране, която поставя ограничения пред производителите на земеделски продукти и прави покупката на земя сравнително трудна.
- Забраната за закупуване на земеделска земя от чуждестранни инвеститори налага допълнителни ограничения.

Прогнози

Бъдещето на пазара за земеделска земя в момента е трудно предвидимо и зависи предимно от създаването на законодателство, което да осигури ефективни и функциониращи пазарни механизми. Очакванията са за устойчиво повишаване на цените на земята, като двигател на този процес са големите земеделски производители и появилите се дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи земеделска земя. Тенденцията е на покупката на земеделска земя да се гледа като дългосрочна инвестиция, макар че в това число да не се включват чуждестранните предприемачи. Реален интерес от тях се очаква след 2014г., когато ще отпадне ветото за покупка на земя от чуждестранни граждани и инвеститори.

4.5.1. Планове за инвестиционна дейност на „Софарма билдингс” АДСИЦ през текущата и следващата финансова година

„Софарма БИЛДИНГС” АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да стартира дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

В извършване на инвестиционната дейност Дружеството ще се ръководи от основните си инвестиционни цели, а именно:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите и максимизиране стойността на техните инвестиции чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради и активно управление на портфейла от активи;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение.

Инвестиционната дейност на Дружеството в рамките на периода 2007-2008 година е свързана с влягане на набрания паричен ресурс в строителство и изграждане на следните недвижими имоти:

- Изграждане на сгради с жилищно предназначение с цел продажба и отдаване под наем

Начинът на финансиране на инвестиционните проекти е представен в самостоятелна таблица, илюстрираща планираните средства и времевата рамка за набирането им

Детайлното описание на проектите, както и мотива за избор и оценката на разходите са показани в таблиците по-долу.

Параметри на инвестиционната дейност на Дружеството през 2007-2008 година

Проект - Изграждане на сгради с жилищно предназначение	
Вид недвижим имот	Жилищни сгради
Местоположение	София
Разгъната застроена площ	31 500 кв. м.
Обща стойност на проекта	14 600 000 евро
Срок за реализация на проекта	36 месеца
Мотив за избор	Потенциал за бърза реализация на имотите (продажба) предвид високото качество на строителството и тенденцията за повишено търсене на имоти от такъв клас
Оценка на разходите	Разходите включват стойността на парцела, строителните разходи, непредвидени разходи и разноси по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 36 месеца и включва необходимото време за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация. Проекта се предвижда да стартира през декември 2007 година.

Разделът „Обща стойност на проекта” в таблиците НЕ ВКЛЮЧВА разходите по възнаграждение на агенциите за недвижими имоти, нотариалните такси, както и разходите за реклама.

Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Начин на финансиране

„Софарма имоти” АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

1. Три увеличения на капитала, планирани както следва:

1-во увеличение на капитала – 150 000 лв.

2-ро увеличение на капитала – 5 000 000 лв.

3-то увеличение на капитала – 5 000 000 лв.

2. Външно финансиране – 10 000 000 лв.

На таблицата по-долу е показан времевия график по набиране капитала на Дружеството и реализацията във времето на описаните в документа инвестиционни проекти.

СХЕМА ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА И СТАРТА НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЕКТ							
Времева рамка за финансирането на проекта		2007		2008		2009	2010
		4	1	2	3	4	4
		трим	трим	трим	трим	трим	трим
1. Издаване на лиценз от КФН		■					
2. Първо увеличение на капитала			■				
3. Второ увеличение на капитала				■			
4. Трето увеличение на капитала						■	
5. Проект - Сгради с жилищно предназначение		■	■	■	■	■	■

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

5.1 Максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството

Съгласно Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

5.2 Суми или метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества

5.2.1. Правила за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към датата на настоящия регистрационен документ месечното възнаграждение на изпълнителния член на Съвета е в размер на 1000 лв., а на останалите членове на Съвета е 500 лв.

5.2.2. Суми и методи за определяне на възнагражденията на обслужващото дружество

Съгласно Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „Софарма билдингс” АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество - „Телекомплект” АД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, „Телекомплект” АД получава тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от средната стойност на активите на „Софарма билдингс” АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15% положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, както и допълнително годишно възнаграждение, в размер на

2 % /две на сто/ от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда.

5.3 Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

До момента „Софарма билдингс” АДСИЦ не е закупувало активи за секюритизация и съответно не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи за тяхното въвеждане в експлоатация. Доколкото стратегията на Дружеството предвижда да се инвестира в имоти в различни етапи на развитие, възможно е някои от придобитите имоти да изискват извършването на допълнителни разходи и инвестиции за въвеждането им в експлоатация.

6. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ**6.1 Информация за членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ**

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ се състои от три физически лица, едно от които е независим член на Съвета по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6.1.1 Радосвет Крумов Радев - Председател на Съвета на директорите

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Радосвет Крумов Радев участва в управлението на Доверие капитал АД, Българска стопанска камара, Дарик имоти България АД, Дарик радио АД, Албена АД, Дарик АД, Доверие Брико АД, Медика АД, Доверие Обединен Холдинг АД и Геология и геофизика АД като член на съвет. На Дарик радио АД и Дарик АД г-н Радев е и изпълнителен директор

Образование и относим професионален опит:

Образование: висше юридическо образование, специалност „Право” – СУ „Климент Охридски”, гр. София

Относим професионален опит:

- Софийски градски съд - 1985 - 1986 година;
- в Българско Национално Радио - от 1986г. до август 1992г.;
- през 1989 година - първата частна фирма “ДАРИК”;
- през 1992 година основава ДАРИК РАДИО;

От 1990 година е член на Изпълнителното бюро и зам.председател на Българската Стопанска Камара;

Учредител на “Доверие - Обединен холдинг” АД;

Председател на Съвета на директорите на “ДОВЕРИЕ КАПИТАЛ” АД

Председател на Съвета на директорите на “МЕДИКА” АД

Учредител на “АЛБЕНА ИНВЕСТ ХОЛДИНГ” АД

Зам.председател на Съвета на директорите на “АЛБЕНА” АД

Председател на Съвета на директорите на “ДАРИК ИМОТИ БЪЛГАРИЯ” АД

Член на УС на фондация “АТАНАС БУРОВ”

Специализации Маркетинг и Мениджмънт в САЩ.

Доктор хонорис кауза на Шуменския университет.

На Радосвет Крумов Радев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.2 Иван Христов Кралев – Заместник-председател

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Иван Христов Кралев участва в управлението на „Санита Франчайзинг” АД като член на съвета на директорите и в „Санита СТМ” ООД, „Трей Софт” ООД, „Аромания” ООД като управител.

Образование, квалификация и относим професионален опит:

Образование: висше, магистър по финанси - СА “Димитър Ценов”, гр. Свищов

Относим професионален опит:

1999 – 2000 г. „Аркус” АД гр. Лясковец – специалист „внос-износ”
2000 – 2003 г. „Санита Трейдинг” АД - специалист „Финансови анализи”;
2003 – 2003 г. „Санита Трейдинг” АД - Заместник Финансов Директор
2003 - 2007 г. „Санита Франчайзинг” АД – Финансов мениджър
2007 – досега „Софарма” АД - Заместник Финансов Директор
2005 – досега „Санита СТМ” ЕООД – Управител

На Иван Христов Кралев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

6.1.3 Емил Георгиев Костов – Изпълнителен директор

Данни за извършвана извън емитента дейност: Към момента Емил Георгиев Костов не участва в управлението на други дружества като член на управителен или контролен орган.

Образование и относим професионален опит:

Образование: висше, магистър по икономика, специалност „Счетоводство и контрол” – УНСС, гр. София

Относим професионален опит:

СОФАРМА АД – икономист „Финансова дирекция” (2005 – до момента)
Бутилираща компания „Горна Баня” ООД – счетоводител (2002 -2005г.)
Артефакт ООД – специалист „Връзки с клиенти” (2000 – 2002г.)

На Емил Георгиев Костов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му.

Дружеството смята, че няма висш ръководен състав, от който да зависи работата на емитента.

Няма наличие на роднински връзки между членове на Съвета на директорите.

Не е налице осъждане за измама на членовете на Съвета на директорите.

Не е налице несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които през последните пет години е било свързано някое от по-горе посочените лица, действащо в качеството си на заемащо някои от длъжностите, изложени в т.6.1.

Не е налице официално публично инкриминиране и /или санкции на лицата, изброени в т. 6.1 от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи) и тези лица не са били лишавани от съда от правото да бъдат членове на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент най-малко за последните пет години.

Конфликт на интереси на членовете на Съвета на директорите

Няма потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на лицата, посочени в т. 6.1 и техните частни интереси и /или други задължения.

Няма договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице, посочено в т. 6.1, е избрано за член на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Към дата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ няма информация относно ограничения, приети от лицата, посочени в т. 6.1 за разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента.

6.2 Информация за дейността на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ са избрани на Учредителното събрание на Дружеството, проведено на 06.07.2007 г. Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите са сключени на 14.08.2007г. и са за срок от три години в съответствие с Устава на Дружеството, който предвижда членовете на първия Съвет на директорите да се избират за срок от три години. Срокът на текущите договори изтича на 14.08.2010 г. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Няма одитен комитет или комитет за възнаграждения.

Програма за Добро корпоративно управление на „Софарма билдингс” АД ще бъде приета от дружеството след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор.

6.3 Възнаграждения, изплатени от „Софарма билдингс” АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите за последната финансова година

„Софарма билдингс” АДСИЦ е учредено през м. юли 2007 г. и е регистрирано в съда през м. август 2007 г. В тази връзка Дружеството не е начислявало разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за м. юли 2007 г. Следните възнаграждения са дължими общо за периода от м.август до края на 2007 г.:

1. Възнаграждение на Изпълнителния директор – 4580 лв.
2. Възнаграждение на Председателя на Съвета на директорите – 2290 лв.

3. Възнаграждение на Зам. председателя на Съвета на директорите – 2290 лв.

Или общо за възнаграждения на Съвета на директорите през 2007 г. са начислени разходи в размер на 9160 лв.

Тези възнаграждения не са изплатени и следва да бъдат изплатени през настоящата година. Емитентът не дължи никакви други суми на членовете на Съвета на директорите за 2007 г.

6.4 Информация за служителите на „Софарма билдингс” АДСИЦ

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвянето на настоящия документ „Софарма билдингс” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор.

6.5 Информация за притежавани акции на емитента.

Членовете на СД не притежават акции от капитала на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

7. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА**7.1 Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас**

- **ИД “Надежда” АД**, със седалище и адрес на управление гр.София, район Триадица, ул. “Енос” № 2, притежава пряко 150 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 30% от гласовете в Общото събрание на емитента.
- **„Донев инвестмънтс” АД**, със седалище и адрес на управление гр.София, Община „Възраждане”, ул. „Позитано” № 12, притежава пряко 30 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 6 % от гласовете в Общото събрание на емитента. Дружеството е свързано с Огнян Иванов Донев по смисъла на § 1, т. 12, б „а” във връзка с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК и в този смисъл притежава пряко и непряко 150 000 броя акции с право на глас, което представлява 30% от гласовете в Общото събрание.
- **„Телекомплект” АД**, със седалище и адрес на управление гр.София, район Красно село, бул. “Тотлебен” № 69-73, притежава пряко 30 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 6 % от гласовете в Общото събрание на емитента.
- **„СОФАРМА” АД**, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Надежда, ул. “Илиенско шосе” № 16, притежава пряко 50 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 10% от гласовете в Общото събрание на емитента.
- **Огнян Иванов Донев**, ЕГН 5712226766, адрес: гр. София, ул. „Черни връх” № 18, вх. Б, ет. 9, ап. 33. Лицето притежава пряко 120 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 24 % от гласовете в Общото събрание на емитента. Лицето е свързано с „Донев инвестмънтс” АД по смисъла на § 1, т. 12, б „а” във връзка с т. 13, б. „а” от ДР на ЗППЦК, както и с Венцислав Симеонов Стоев по смисъла на т. 12, б „в” във връзка с т. 13, б „в” от ДР на ЗППЦК и в този смисъл притежава пряко и непряко 270 000 броя акции с право на глас, което представлява 54 % от гласовете в Общото събрание.
- **Венцислав Симеонов Стоев**, ЕГН 6009266923, адрес: гр. София , бул. „Ген. Тотлебен” № 2, вх. В, ап. 3. Лицето притежава пряко 120 000 броя акции с право на глас на „Софарма билдингс” АДСИЦ, което представлява 24 % от гласовете в Общото събрание на емитента. Лицето е свързано с Огнян Иванов Донев по смисъла на т. 12, б „в” във връзка с т. 13, б „в” от ДР на ЗППЦК и в този смисъл притежава пряко и непряко 240 000 броя акции с право на глас, което представлява 48 % от гласовете в Общото събрание.

Няма други акционери на Дружеството към настоящия момент

От учредяването на „Софарма билдингс” АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е настъпила съществена промяна в броя акции, притежавани от посочените по-горе акционери.

Всички издадени акции дават еднакви права на притежателите си. Няма акционери, които да притежават акции, даващи различни права на глас в Общото събрание на Дружеството.

7.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента пряко или непряко

Огнян Иванов Донеv, който притежава пряко и непряко 270 000 броя акции с право на глас, което представлява 54 % от гласовете в Общото събрание е в състояние да упражнява контрол върху „Софарма билдингс” АДСИЦ по смисъла на §1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Мерки с оглед избягване на злоупотреби с контрол ще бъдат въведени в Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството.

Също така следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, както и отговорността по чл. 118а ЗППЦК. В устава на дружеството е предвидено решенията на Общото събрание за промени в устава, преобразуване или прекратяване на дружеството, увеличение или намаляване на капитала, както и относно избирането и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, да се вземат с мнозинство 3/4 от представения на Общото събрание капитал.

Няма договорености, известни на „Софарма билдингс” АДСИЦ, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

7.3 Сделки със свързани лица

7.3.1 Информация за сделки със свързани лица за периода от началото на първата от предходните 3 финансови години до датата на изготвяне на регистрационния документ:

От учредяването на „Софарма билдингс” АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със *свързани лица* (по смисъла на т.19 от Регламент № 809/2004 и Наредба № 2) сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е отпускало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

7.4 Информация относно това дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти притежава значителен брой акции на емитента, има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ

Посочените в този документ експерти и консултанти не притежават значителен брой акции на „Софарма билдингс” АДСИЦ и нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящия регистрационен документ.

8. ДАННИ ЗА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**8.1 Основни данни**

Наименование:	"РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД,
Седалище и адрес на управление:	Република България, гр. София, ул. "Гогол" № 18-20
Телефон:	(+359 2) 91985 221
Факс:	(+359 2) 9430 124
Електронен адрес (e-mail):	alexander.stoyanov@raiffeisen.bg
Интернет страница (web-site):	www.rbb.bg
БУЛСТАТ:	831558413 Ю

8.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД е учредена на 14.04.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 14195 от 1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 38, по фирмено дело 14195/94г.

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 198 от 16.06.1994 г.

РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и от БНБ.

8.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за депозитарни услуги от 13.09.2007 г., сключен между „Софарма билдингс” АДСИЦ и РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, „Софарма билдингс” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

1. съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма билдингс” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Софарма билдингс” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
2. извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма билдингс” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
3. обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма билдингс” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, Договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

„Софарма билдингс” АДСИЦ заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ свързана с извършване на плащания от името и за сметка на „Софарма билдингс” АДСИЦ, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисиони съгласно стандартната Тарифа на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисиони.

Договорът се прекратява при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. С едномесечно писмено предизвестие от страна на „Софарма билдингс” АДСИЦ;
3. С двумесечно писмено предизвестие от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
4. С изтичане срока на Договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно чл. 3 по-горе;
5. При прекратяване съществуването на „Софарма билдингс” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
6. При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.22 от ЗБ спрямо БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
7. При заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

В случай на прекратяване на настоящия договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на „Софарма билдингс” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „Софарма билдингс” АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

8.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на „Софарма билдингс” АДСИЦ не е била заменена.

9. Данни за обслужващото дружество**9.1 Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в съдебния регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер**

Наименование: „Телекомплект” АД
Седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, р-н Красно село бул. “Тотлебен” № 69-73
Номер и партида на вписване в търговския регистър: Дружеството е регистрирано с решение на СГС по ф.д. № 29401/92г., парт. № 368, том 8, стр. 86
Код по БУЛСТАТ: 831643753Ю

9.2 Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

„Телекомплект” АД е с предмет на дейност: “Проучване, проектиране, архитектура и съобщително строителство в страната и чужбина, монтаж, реконструкция, модернизация и ремонт, строителство и монтаж на радиотелевизионни обекти в страната и чужбина, предприемачество, инженеринг, технологичната и промишлена дейност, разработване, прилагане, производство на технологични съоръжения, маркетинг, реклама, консултански услуги, посредничество и представителство, сервиз, външна и вътрешна търговия, борсови операции и сделки с ценни книжа, промишлена, транспортна (таксиметрова и автосервизна) и комисионерска дейност, копирни услуги и услуги със строителна механизация, лизинг, хотелиерство, ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм”.

Дружеството разполага с необходимия опит (15 години), организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „Телекомплект” АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния богат опит в управлението на недвижими имоти. Пряко ангажирани с дейностите по управление на недвижимите имоти на „Софарма билдингс” АДСИЦ ще бъдат следните лица:

1. Станой Касапов, който притежава висше икономическо образование. Същият има 12 години професионален опит в тази област.
2. Пелагия Виячева, притежава висше икономическо образование и има 8 години професионален опит.

В допълнение на притежаваните собствени ресурси „Телекомплект” АД ще ползва услугите на различни видове агенции (за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддържане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности).

За правното обезпечение на дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, „Телекомплект” АД разполага със собствени специалисти.

9.3 Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 14.09.2007г., „Софарма билдингс” АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Телекомплект” АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Софарма билдингс” АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „Софарма билдингс” АДСИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „Софарма билдингс” АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма билдингс” АДСИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Софарма билдингс” АДСИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма билдингс” АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на „Софарма билдингс” АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Договорът е сключен за срок от 1 година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

„Телекомплект” АД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от средната стойност на активите на „Софарма билдингс” АДСИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение, в размер на 2% от приходите от наеми на „Софарма билдингс” АДСИЦ.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

9.4 Условията за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго

Договорът с обслужващото дружество се прекратява при условията, описани по-горе. При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

9.5 Информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „Софарма билдингс” АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло „Телекомплект” АД като обслужващо дружество.

10. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Към момента на изготвянето на настоящия регистрационен документ „Софарма билдингс” АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти за секюритизация и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. Преди стартирането на същинската дейност по секюритизация на недвижими имоти Съветът на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ ще определи подходящи експерти, отговарящи на нормативните изисквания и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.1 Годишните финансови отчети за последните 3 години, одитирани от регистриран одитор

„Софарма билдингс” АДСИЦ е регистрирано през м. август 2007 г.

Финансов отчет към 30.09.2007 г. е приложен към настоящия регистрационен документ.

11.2 Отчет/и за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

11.3 Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Дружеството е новоучредено и информация по тази точка е неприложима.

11.4 Междинните финансови отчети за текущата година

До датата на регистрационния документ Дружеството не е било задължено да изготвя междинни финансови отчети.

11.5 Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма образувани изпълнителни дела срещу дружеството. Няма решения или искане за прекратяване, обявяване в ликвидация или несъстоятелност на емитента, както и други висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които биха могли да имат съществено влияние за дейността му и съответно да се отразят върху финансовото му състояние и неговата рентабилност.

11.6 Дружествената политика по отношение разпределянето на дивиденди и информация относно дивидента на акция за последните 3 финансови години

„Софарма билдингс” АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Софарма билдингс” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижия имот и сумата от историческата цена на недвижия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата 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 дивиденти остават в Дружеството.

11.7 Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на публикуване на междинния финансов отчет

Не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството след датата на публикуване на междинния финансов отчет – 30.09.2007г.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Информация за акционерния капитал на „Софарма билдингс” АДСИЦ

Капиталът на „Софарма билдингс” АДСИЦ е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Дружеството е издало безналични поименни акции с право на глас, като всички издадени акции се ползват с еднакви права. Срещу записаните безналични поименни акции с право на глас акционерите получават поименни удостоверения (депозитарни разписки) от „Централен депозитар” АД. 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.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на „Софарма билдингс” АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обращение или класа акции.

„Софарма билдингс” АДСИЦ не притежава собствени акции. „Софарма билдингс” АДСИЦ няма дъщерни дружества. Няма акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във връзка с чл. 112б, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК), учредителното събрание на „Софарма билдингс” АДСИЦ, проведено на 06.07.2007 г., прие единодушно решение за 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.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „Софарма билдингс” АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно. Няма акции, които не представляват капитал.

Емитентът не притежава собствени акции. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

12.2 Информация за Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ

Предмет на дейност и цели на емитента

Предметът на дейност на Дружеството е определен в чл. 4 от устава: 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.

Целите са предвидени чл. 8 от устава. Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и

увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Разпоредби от Устава във връзка с членовете на управителния орган

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица по смисъла на ЗППЦК.

12.2.1 Описание на правата, преференциите и ограниченията, присъщи на всеки клас акции

Дружеството има 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): гарантиран дивидент и/или привилегия за обратно изкупуване. Тези акции може да са без право на глас.

Право на глас

Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. 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.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегията на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10,

ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година.

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. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти.

Право на ликвидационен дял

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

Предимства на акционерите

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Правото на предпочтително придобиване на нови акции важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

**12.2.2 Описание на условията за свикване на
Общото събрание на акционерите,
включително условията за участие в
събранието**

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

След придобиване на публичен статут свикването се извършва само чрез покана, обнародвана в "Държавен вестник", като от обнародването ѝ до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува и в един централен ежедневник и се изпраща в Комисията за финансов надзор, в Централния депозитар и на регулирания пазар, на който се търгуват акциите на Дружеството най-малко 45 дни преди провеждането на събранието. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегироваи акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

**12.2.3 Описание на всяка разпоредба в устава
на емитента или в правилата за работа
на управителния орган, която би довела
до забавяне, промяна или
предотвратяване на смяна на лицата,
упражняващи контрол върху емитента
в случай на сливане, придобиване или
преструктуриране, касаещо емитента**

В Устава на „Софарма билдингс“ АДСИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или преструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от

представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

12.2.4 Описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона

В Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 43 от Устава, според което в срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава на капитала на Дружеството до 100 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. Съгласно чл. 44 от Устава, в срока по предходното изречение Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

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

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Някои задължения за разкриване на информация съгласно българското законодателство след придобиване на публичен статут от дружеството

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по реда на чл. 146 ЗППЦК право на глас в Общото събрание на дружеството, е задължен да информира дружеството и Комисията за финансов надзор, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от дружеството при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

В някои случаи изискването за уведомяване не се прилага, като например по отношение права на глас, свързани с акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката, както и за акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на дружеството.

Дружеството е длъжно да разкрие на обществеността информацията, предоставена с уведомленията по този параграф в срок три работни дни от уведомяването му.

Членовете на управителните и контролни органи на публичното дружество са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като заинтересувани лица. Неспазването на горепосочените изисквания е административно нарушение съгласно българското законодателство.

12.3 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „Софарма билдингс” АДСИЦ се прекратява:

- по решение на Общото събрание;
- при отнемане на лиценза от КФН;
- при обявяването му в несъстоятелност;
- с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

12.4 Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност на дружеството, по който то е страна

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е сключвало съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност от момента на учредяването си до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

Информация за трети лица и изявления от експерти и декларация за всякакъв интерес

В документа не е включен запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт.

12.5 Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие

„Софарма билдингс” АДСИЦ няма дългосрочно участие (пряко или непряко) в други дружества.

12.6 Централен ежедневник, който емитентът ще използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите. Информация за трето лице или от експерт

„Софарма билдингс” АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите във вестник „Дневник”.

В документа не е включен запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт.

Документи, предоставени за преглед

Копия от следните документи ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) в офиса на “Софарма билдингс” АДСИЦ, гр. София, ул. Илиенско шосе № 16, от датата на публикуване на този проспект в срока на неговата валидност:

- 1) Уставът на “Софарма билдингс” АДСИЦ;
- 2) Проспект, състоящ се от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, включително приложените към него документи.
- 3) Последващи финансови отчети на Дружеството, със съответните одиторски доклади, когато са налице такива, след тяхното изготвяне и публикуване.

12.7 Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация за Дружеството

Допълнителна информация за „Софарма билдингс” АДСИЦ може да бъде получена 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

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 Регистрационния документ:

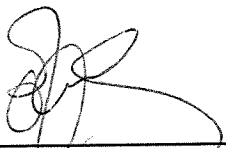


ЕМИЛ КОСТОВ

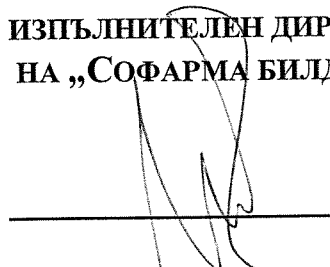


ДЕСИСЛАВА ЧУХОВСКА

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 Регистрационният документ 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