

ПРОСПЕКТ

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Емитент	„Софарма билдингс” АДСИЦ
Вид на акциите	безналични, обикновени, поименни, свободно прехвърляеми
Номинална стойност	1 (един) лев
Брой акции	150 000 (сто и петдесет хиляди) броя
Емисионна стойност	1 (един) лев
Упълномощен инвестиционен посредник	ИП „Първа финансова брокерска къща” ООД
Банка депозитар	„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД
Обслужващо дружество	„Телекомплект” АД
Потвърждение на проспекта от КФН	№

Резюмето следва да се чете като въведение към проспекта и всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на проспекта като цяло от инвеститора. Това резюме представя на кратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ и предлаганите акции. В интерес на потенциалните инвеститори е да се запознаят не само с резюмето, но и с целия проспект (регистрационния документ и документа за предлаганите ценни книжа) преди да вземат решение да инвестират в акциите на Дружеството.

За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуването на съдебното производство и лицата, които са изготвили резюмето, включително неговия превод, носят отговорност за вреди, само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на други части на проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това резюме, регистрационен документ и документ за предлаганите ценни книжа с решение №.... от 2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ, както и подписалият 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.

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.

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 резюмето на проспекта

Отговорни са изготвянето на настоящия документ са:

Емил Костов – за икономическата част

Десислава Чуховска – за юридическата част

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

1.5 Декларация от предложителя на ценните книжа

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

2. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК; СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ; КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ; ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО; РИСКОВИ ФАКТОРИ

Статистически данни за предлагането и срок

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

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

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта

на или около 14.12.2007

Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник

на или около 14.12.2007

Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции

на или около 27.12.2007

Последен ден на търговията с права на БФБ

на или около 09.01.2008

Изтичане на периода за прехвърлянето на правата

на или около 11.01.2008

Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	на или около 18.01.2008
Крайна дата за записване на акции	на или около 04.02.2008
Регистрация на увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 14.02.2008 ⁽¹⁾
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 19.02.2008 ⁽¹⁾
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 25.02.2008 ⁽¹⁾

(1) Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

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.

2.2 Капитализация и задлъжнялост

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

2.3 Причини за извършване на публичното предлагане и начин за използване на постъпленията от него

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

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

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

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

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

2.4 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. Рисковете, свързани с инвестирането в акции на „Софарма билдингс” АДСИЦ, могат да се отнесат към следните основни групи:

2.4.1 Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намаление на равнището на наемите

Увеличаване на цените на строителството

Повишение на застрахователните премии

Забава при придобиването на имоти

Неликвидни инвестиции

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

Непокрити от застраховка загуби

2.4.2 Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Напускане на ключови служители

2.4.3 Общи (системни) рискове

Неблагоприятни промени в законодателството

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Риск от забавен икономически растеж

Риск от забавен икономически растеж

Кредитен риск

Валутен риск

Инфлационен риск

Политически риск

Други системни рискове

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

Ценови риск

Ликвиден риск

Инфлационен риск

Валутен риск

Рисковете по точки 2.4.1, 2.4.2 и 2.4.3 по-горе са подробно описани на стр. 12-19 от Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), т. 2.4 (Рискови фактори), а рисковете по т. 2.4.4 са разгледани в Раздел 2 (Основна информация), т. 2.3 (Рискови фактори), стр. 6–9 на Документа за предлаганите ценни книжа.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1 Историческа справка и развитие, преглед на дейността

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

„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

„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.

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.

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 Регистрационния документ, Раздел 2 (Основна информация), точка 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 500 000 лева, които представляват набрания от учредителите капитал (съгласно баланса към тази дата, сумата е в размер на 500 000 лв.).

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

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.

Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 2:1.

4.3 Описание на развойната дейност на емитента, патенти, лицензи и др.

„Софарма билдингс” АДСИЦ не е извършвало развойна дейност до момента. Дружеството не притежава патенти и лицензи.

4.4 Информация за основните тенденции

4.4.1 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.

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.

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

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 влагане 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

Подробна информация за основните тенденции на пазара на недвижими имоти, планове за инвестиционната дейност на Дружеството са представени в Раздел 4 (Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи), т. 4.5 (Основни тенденции) от Регистрационния документ.

5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ

5.1 Основна информация за членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ

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

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

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

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

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

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.

5.2 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 Дружеството няма назначени служители по трудов договор.

5.3 Информация за притежавани акции на емитента

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

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

6.1 Данни за акционерите, притежаваша 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.

Огнян Иванов Донев, 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.

6.2 Сделки със свързани лица

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 отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ:

7.1 Финансов отчет, отчет за управлението и одиторски доклад

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

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

7.2 Съществени промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на финансов отчет

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ - ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

9.1 Данни, условия и срок на публичното предлагане

Срещу всяка една нова акция от увеличението на капитала се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на “Българска фондова борса - София” АД (БФБ) чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции по набирателната сметка, открита в “РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД (вж. по-долу).

Начална дата за борсова продажба (търговия) на права и за записване на акции: първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в “Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник (ако обнародването и публикацията са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в “Държавен вестник”).

Краен срок за прехвърляне на права: първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни, считано от началната дата за продажба на правата. Съгласно правилника на “Българска фондова борса - София” АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Краен срок за записване на акции: първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Плащане на записаните акции:

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на Дружеството, открита при банката-депозитар – "РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)" ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до 15:00 часа на последния ден на подписката (крайния срок за записване на акции).

9.2 План за разпределение на акциите

- Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише една акция на „Софарма билдингс” АДСИЦ по емисионна стойност от 1 лев.
- Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).
- Доколкото емитентът „Софарма билдингс” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. Емитентът не разполага с информация дали акционерите със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите акции. „Софарма билдингс” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

9.3 Приемане за търговия на регулиран пазар

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ–София” АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 11.02.2008 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. и наредбите по прилагането му, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се изменя с влизането в сила и на Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, в частност отпада условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ–София” АД.

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

9.4 Притежатели на ценни книжа - продавачи при публичното предлагане

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

9.5 Разходи по публичното предлагане

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценни книжа. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Разходи за външни услуги	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник (прогнозна стойност)	3000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогнозна стойност)	100 лв.
Разходи за такси и комисионни	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при първоначалното увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	600 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	56 лв.
Такса за депозиране на емисията права в "Централен депозитар" АД	445 лв.
Такса за депозиране на емисията акции в "Централен депозитар" АД	445 лв.
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за регистрация на акциите на Дружеството на неофициален пазар на БФБ-София АД	50 лв.
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80 лв.
ОБЩО	5576 лв.

Тези разходи са 0.04 лв. на акция.

9.6 Разводняване на стойността на акциите

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

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „Софарма билдингс” АДСИЦ не предвижда:

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

10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

10.1 Информация за акционерния капитал на „Софарма билдингс” АДСИЦ

Долупосочените данни се отнасят до първата (учредителна) емисия акции на Дружеството и са актуални към датата на изготвяне на настоящия проспект.

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.

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

10.2 Информация за учредяването и Устава на „Софарма билдингс” АДСИЦ

„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. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Дружеството е учредено с капитал в размер на 500 000 лева, който е внесен изцяло, в пари.

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

Съгласно чл. 8 от Устава на Дружеството, основната цел на инвестиционната дейност на „Софарма билдингс” АДСИЦ е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими

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

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Всички издадени акции от учредителната емисия, както и предлаганите нови акции са обикновени акции, даващи право на глас в Общото събрание, и на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегировани акции, които могат да дават различни права: гарантиран дивидент или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените на общото събрание акции.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 милиона лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 милиона лева.

Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в устава и проспекта за издаване на ценни книжа; при отнемане на лиценза от КФН; при обявяването му в несъстоятелност; в други, предвидени в закона случаи. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Източници на 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: Иванка Панова
Телефон: (+359 2) 8134 523
Факс: (+359 2) 9360 286

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 резюмето информация е вярна и пълна.

1.....

2.....

3.....

4.....

5.....

ИЗГОТВИЛИ РЕЗЮМЕТО:



ЕМИЛ КОСТОВ

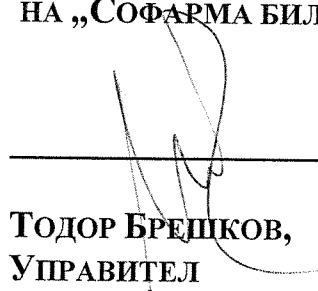


ДЕСИСЛАВА ЧУХОВСКА

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 РЕЗЮМЕТО 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