

---

# РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

## ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

---

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа. Резюмето следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа трябва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от инвеститора. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разностите за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

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

Проспектът за публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ се състои от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите акции, могат да получат безплатно копие на Резюмето, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес в офисите на:

**ЕМИТЕНТА:**

**„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**

**Адрес:** гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20;

**Тел.:** + 359 2 8134 523

**Факс:** + 359 2 4250 131

**Е-поща:** [VPanova@sopharma.bg](mailto:VPanova@sopharma.bg)

**Лице за контакт:** Иванка Панова

Всеки работен ден от 8,30 до 17,00 часа.

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

**ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

**Адрес:** гр. София, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** [zaytseva@sis.bg](mailto:zaytseva@sis.bg);

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

---

Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса – София” АД.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ, И ОТГОВОРНОСТТА ИМ ОТНОСНО ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА</b> .....	<b>5</b>
<b>2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>6</b>
2.1. Систематизирана финансова информация .....	6
2.2. Капитализация и задлъжнялост .....	7
2.3. Причини за първичното публично предлагане .....	11
2.4. Рискови фактори .....	12
<b>3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>14</b>
3.1. История и развитие на емитента .....	14
3.2. Преглед на дейността .....	14
<b>4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ</b> .....	<b>15</b>
4.1. Резултати от дейността .....	15
4.2. Ликвидност и капиталови ресурси .....	17
4.3. Развойна дейност, патенти и лицензи .....	22
4.4. Информация за основните тенденции .....	22
<b>5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ</b> .....	<b>24</b>
5.1. Членове на Съвета на директорите .....	24
5.2. ЗАЕТИ ЛИЦА .....	29
<b>6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b> .....	<b>29</b>
6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	29
6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....	31
<b>7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	<b>46</b>
7.1. Финансов отчет и друга финансова информация .....	46
7.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на ОТЧЕТА .....	46
<b>8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b> .....	<b>47</b>
<b>9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ</b> .....	<b>48</b>
9.1. Данни за публичното предлагане, условия и срок .....	48
<b>10. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА</b> .....	<b>54</b>
<b>11. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПЛАСИРАНЕ) НА АКЦИИТЕ</b> .....	<b>55</b>

11.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането .....	55
11.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала.....	55
<b>12. ЦЕНА .....</b>	<b>55</b>
12.1. Цена, на която ще се предлагат акциите .....	55
12.2. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции.....	55
12.3. Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите .....	55
12.4. Процедура по оповестяване на цената .....	56
12.5. Права на държателите на акциите .....	56
<b>13. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....</b>	<b>56</b>
13.1. Регулиран пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия .....	56
13.2. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар.	56
13.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки купува и продава .....	57
13.4 СТАБИЛИЗАЦИЯ .....	57
<b>14. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>57</b>
<b>15. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ .....</b>	<b>57</b>
<b>16. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ .....</b>	<b>58</b>
<b>17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>60</b>
17.1. Акционерен капитал.....	60
17.2. Устав на емитента.....	62
<b>18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>	<b>65</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>

## **1. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИ И ОДИТОРИ, И ОТГОВОРНОСТТА ИМ ОТНОСНО ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА**

„Софарма имоти” АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица.

Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор

Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите

### **Информация за одиторите**

Годишните отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2009 г., 2010 г. и 2011 г. са заверени от „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Специализираното одиторско предприятие „АФА” ООД, Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в РБългария.

### **Консултанти по тази емисия**

Дружеството не ползва консултанти по настоящото публично предлагане на акции.

### **Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ**

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в цялото Резюме, съответно за цялата информация в него. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Резюмето са:

- Първолета Маринова Иванова, CFA – инвестиционен консултант в ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД
- Борис Анчев Борисов – изпълнителен директор на „Софарма имоти” АДСИЦ
- Петя Николова Петкова – съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Резюмето, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

## 2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ. ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕ НА АКЦИИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР. РИСКОВИ ФАКТОРИ

### 2.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Софарма имоти” АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

**Таблица № 1:** Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 години.

Основни финансови показатели	12/31/2011	12/31/2010	12/31/2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Основен капитал	12 870	11 700	11 700
Собствен капитал	22 647	20 717	20 961
Брой акции	12 869 903	11 700 000	11 700 000
Сума на активите	88 410	66 160	41 417
Нетекущи активи	84 387	63 472	40 174
Текущи активи	4 023	2 688	1 243
Нетни активи	22 647	20 717	20 961
Нетекущи задължения	54 571	33 314	15 490
Текущи задължения	11 192	12 129	4 966
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3 400	2 859	3 098
Разходи за външни услуги	-1 840	-543	-559
Разходи за персонала	-31	-30	-30
Финансови приходи/разходи, нетно	-1 155	-64	-83
Нетна печалба/загуба от дейността	-410	-244	-4 941
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	0.03	0.16	-0.24
Дивидент на акция - брутен (лв.)	0.05959*	0.183	0.186

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010 и 2011 г.

\*Дивидентът за 2011 г. в размер на 0,05959 (брутен дивидент на акция) е предложен от Съвета на директорите на Дружеството и е гласуван на ОСА на 28 юни 2012 г.

**Таблица № 2:** Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

Основни финансови показатели	03/31/2012	03/31/2011	Източник
	хил.лв.	хил.лв.	
Основен капитал	12 870	11 700	
Собствен капитал	23 112	21 269	
Брой акции	12 869 903	11 700 000	
Сума на активите	88 926	68 715	
Нетекущи активи	84 328	67 471	
Текущи активи	4 598	1 244	
Нетни активи	23 112	21 269	
Нетекущи задължения	53 111	39 647	
Текущи задължения	12 703	7 799	
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	1 583	669	
Разходи за външни услуги	-600	-74	
Разходи за персонала	-8	-8	
Финансови приходи/разходи, нетно	-750	-23	
Нетна печалба/загуба от дейността	465	552	
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	0.04	0.05	

: „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

## 2.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените в следващите таблици финансови показатели за капитализация и задлъжнялост на Дружеството се основават на данните от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ за последните 3 години, както и от неаудитираните междинни финансови отчети на дружеството за първо тримесечие на 2011 и 2012г.

Таблица № 3: Капиталова структура на „Софарма имоти” АД СИЦ.

	2011	2010	2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен акционерен капитал	12 870	11 700	11 700
Резерви	1 770	600	600
Неразпределена печалба	8 007	8 417	8 661
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 647</b>	<b>20 717</b>	<b>20 961</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Нетекущи задължения</b>			
Дългосрочни банкови заеми	54 571	33 314	15 490
	<b>54 571</b>	<b>33 314</b>	<b>15 490</b>
<b>Текущи задължения</b>			
Задължения към свързани предприятия	6 067	7 795	2 328
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 001		
Краткосрочни банкови заеми		2 059	421
Задължения за дивиденди	767	2 146	2 180
Търговски задължения	177	35	33
Задължения за данъци			
Други текущи задължения	180	94	4
	<b>11 192</b>	<b>12 129</b>	<b>4 966</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>65 763</b>	<b>45 443</b>	<b>20 456</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>88 410</b>	<b>66 160</b>	<b>41 417</b>

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г.

Таблица № 4: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

	31.03.2012	31.03.2011
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен акционерен капитал	12 870	11 700
Резерви	1 770	600
Неразпределена печалба	8 472	8 969
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>23 112</b>	<b>21 269</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Дългосрочни банкови заеми	53 111	39 647
	<b>53 111</b>	<b>39 647</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Задължения към свързани предприятия	6 029	4 254
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	5 451	
Краткосрочни банкови заеми		1 261
Задължения за дивиденди	767	2 146
Търговски задължения	176	27
Задължения за данъци	100	
Други текущи задължения	180	111
	<b>12 703</b>	<b>7 799</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>65 814</b>	<b>47 446</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>88 926</b>	<b>68 715</b>

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

Таблица № 5: Заеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2011 година.

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падеж
Eurobank EFG Private Bank Luxemburg	синдикиран инвестиционен кредит	26.05.2011	1M EURIBOR + 4.25%	EUR 30 000 000	29.12.2020

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

На 26.05.2011 г. между „Софарма имоти” АДСИЦ, от една страна, в качеството му на кредитополучател, и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, и „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД като Мениджър на кредита, е сключен Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро), предназначен за:

а) рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България” АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.

б) финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект „Софарма Бизнес Тауърс” в гр. София, район Изгрев, представляващ Административно-търговски комплекс с подземен гараж съгласно Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г. (влязло в сила на 16.08.2007 г.) и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007 г. от ДАГ.



Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни процента). При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/или лихвата и/или при предсрочна изискуемост на кредита от Банките - кредитори, дължимата лихва се увеличава автоматично с лихвена надбавка за просрочие (неустойка), като дължимите суми се олихвяват с действащия 1М (едномесечен) EURIBOR плюс 7% (седем процента) годишно, до окончателното изплащане на просрочената сума.

Към 31.03.2012 г. (както и към 31.12.2011 г.) договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло. На 27.01.2012 г. от „Софарма имоти“ АД СИЦ е получено уведомително писмо по чл. 99, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, изпратено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., с което кредитополучателят бива уведомен за извършена на основание Договор за прехвърляне на вземания от 23.12.2011 г., сключен между Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., в качеството му на цедент, и „Юробанк И Еф Джи България“ АД, в качеството му на цесионер, цесия на всички вземания от „Софарма имоти“ АД СИЦ, произтичащи от Договора за кредит от 26.05.2011 г., с дата на прехвърляне 29.12.2011 г., ведно с всички прилежащи им права, привилегии, принадлежности и обезпечения, учредени в полза на цедента, в т.ч. долуописаните особен залог, договорна ипотека и договор за поръчителство.

#### **Обезпечения за инвестиционния кредит са:**

- ипотека на земята, върху която се изгражда Административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- прехвърляне в полза на банките на всички застрахователни полици по проекта.

Главницата по кредита следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година с гратисен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит.

Освен горепосочените обезпечения, на основание Решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на „Софарма“ АД, прието на редовно заседание на ОСА на 29.06.2011 г., с което е одобрено предварително решение на Съвета на директорите (СД) на Дружеството, взето с Протокол от 19.04.2011 г., с което решение ОСА на „Софарма“ АД е овластило СД на Дружеството да сключи сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, с основни параметри на сделката съгласно раздел I на изготвения от СД Мотивиран доклад, приет с Решение на СД от 29.04.2011 г., между „Софарма“ АД, в качеството му на поръчител, от една страна и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. и БАНКА ДСК ЕАД, в качеството им на кредитори, от друга страна, да се сключи Договор за поръчителство, по силата на който „Софарма“ АД се задължава спрямо Кредиторите да отговаря за изпълнението на задълженията на „Софарма имоти“ АД СИЦ, в качеството му на кредитополучател по Договор за синдикиран банков кредит от 26.05.2011 г. Такъв договор за поръчителство е сключен на 08.08.2011 год.

„Софарма имоти“ АД СИЦ няма други получени в негова полза гаранции, освен посочения договор за поръчителство от „Софарма“ АД по синдикирания инвестиционен кредит.

Общият размер на кредита е осигурен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД по суми и в процентно отношение спрямо общата сума, както следва:

- |   |            |
|---|------------|
| ✓ Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. | EUR – 50 % |
| ✓ Банка ДСК ЕАД                                 | EUR – 50 % |

#### **Разпределение на отговорностите между участващите банки и други съществени условия**

Съгласно условията на Договора за кредит, кредиторът Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.), упълномощава и оправомощава „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД да упражнява правата и задълженията му по Договора за кредит, като

„ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД, в т. ч. в качеството си на Мениджър на кредита, има следните специфични права и задължения, а именно:

1. Да открие и да осигури откриването на името на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, на необходимите сметки за счетоводното отразяване на ползването и погасяването на кредита;
2. Да извършва разпределение на всяка сума, платена от Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, като погашение по лихви и/или главници и/или такси и комисиони, съобразно и пропорционално на участието на всяка банка в общия размер на Кредита, след което да отнася съответните суми за заверка на предварително посочените от банките – кредитори сметки;
3. Да предостави по сметка на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, в „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД заявените за усвояване суми.

Съгласно условията на Договора за кредит, в качеството си на Агент по кредита, „БАНКА ДСК” ЕАД има следните специфични права и задължения на във връзка със съвместното предоставяне и администриране на кредита:

1. След предварително писмено съгласуване, да предприема необходимите действия в защита на интересите на кредиторите;
2. Да извърши необходимите действия за валидното учредяване на предвидените в Договора за кредит обезпечения съвместно с „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ” АД.
3. Да уведомява банките за възникнали спорни въпроси във взаимоотношенията с кредитополучателя и/или трети лица при или по повод изпълнението на Договора за кредит.

С оглед ефективното обслужване на кредита и на основание Практика на КФН, приета с Протокол № 15 от 18.03.2008 г. относно ползване, усвояване и погасяване на кредити от АДСИЦ, между банките – кредитори, мениджъра по кредита, „Софарма имоти” АДСИЦ като кредитополучател, и ”РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/” ЕАД като банка-депозитар на кредитополучателя, на 17.06.2011г. е сключено многостранно споразумение, с което банката-депозитар е запозната със сключения договор за кредит, и е възприето прилагането на допуснатите от цитираната практика на КФН механизми на усвояване и погасяване, при съгласието на банката-депозитар, а именно: плащанията в полза на трети лица при усвояване на кредита да се извършват от сметката на кредитополучателя, открита при мениджъра на кредита (без прехвърляне в банката-депозитар), а погасяването на кредита се извършва чрез превод на съответните суми по нареждане на кредитополучателя от банката-депозитар в сметка при мениджъра на кредита, като с оглед осигуряване на контролните функции на банката-депозитар, кредитополучателят се задължава да я информира за условията за ползване на отпуснатия кредит, за видовете разходооправдателни документи, необходими за усвояването, както и да ѝ дава периодичен (веднъж на период от 3 месеца) отчет във връзка с продължителното усвояване на кредита.

#### ***Размер на усвоените средства***

Към 31.03.2012 г. (както и към 31.12.2011 г.) договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло.

#### ***Поети ангажменти за спазване на определени финансови съотношения***

„Софарма имоти” АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Съотношение за възможността за обслужване на дълга” (Debt Service Coverage Ratio) по-висок от 1.1 на база поискани и предоставени финансови отчети, което представлява съотношението между оперативния паричен поток (който се изчислява по следното съотношение: печалба преди финансови приходи и разходи, данъци и амортизации + разходи за амортизация и обезценка – разходи за данъци от печалбата), или наличния паричен поток, и разходите за обслужване на общия дълг на дружеството (в това число главница и лихва).

#### ***Съпътстващи разходи по отпускането и управлението на кредита***

**Такса за управление** в размер на 0,15 % (нула цяло и петнадесет стотни процента) годишно върху одобрения размер на кредита – за първата година, и върху остатъка на дълга – за втората и всяка следваща година до окончателното погасяване на кредита, платима на датата на лихвеното плащане всеки месец, дължима от датата на подписване на договора за кредит.

**Агентска такса** в размер на 0,1% (нула цяло и един процента) годишно върху общия остатъчен дълг на кредита, платима месечно, на всяка дата на лихвено плащане, дължима от края на първата година, считано от датата на подписване на договора за кредит.

**Комисионна за ангажимент** в размер на 0,2% (нула цяло и две десети процента) годишно, дължима за срока на усвояване, платима месечно на всяка дата на лихвено плащане върху неусвоената част от кредита, дължима от датата на подписване на договора за кредит.

**Оперативна такса** – в размер на 0,3% (нула цяло и три десети процента) върху одобрения размер на кредита, платима еднократно при първото усвояване на средства от кредита.

**Такса за предсрочно погасяване на кредита** в размер на 2% (два процента) върху предсрочно погасената главница на кредита, платима само в случай на рефинансиране на кредита от друга финансова или лизингова институция.

Инвестиционният кредит, получен на 07.10.2008 г. е окончателно предсрочно погасен с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, като с вальор от на 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, за обслужване на кредита, със сумата от 20 373 406.01 EUR (двадесет милиона триста седемдесет и три хиляди четиристотин и шест евро и един евроцент) представляващи главница по цитирания инвестиционен кредит.

Кредитът за финансиране на ДДС плащания, получен на 07.10.2008 г. е окончателно погасен предсрочно със собствени средства с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, като с вальор от 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, за обслужване на кредита, със сумата от 226 363.00 EUR (двеста двадесет и шест хиляди триста шестдесет и три евро), представляващи главница по цитирания кредит.

Единственият кредит на Дружеството е представеният подробно синдикиран банков инвестиционен кредит, който е обезпечен и гарантиран. Към 31.03.2012 г. (както и към 31.12.2011 г.) договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло. Останалите задължения на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2012 г., а именно: задължения към свързани предприятия (6.03 млн.лв.), задължения за дивиденди (767 хил.лв.), търговски задължения (176 хил.лв.), задължения за данъци (100 хил.лв.) и други текущи задължения (180 хил.лв.), са необезпечени и негарантирани.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (**няма косвена и условна задължнялост**).

По-подробен анализ на капиталовите ресурси и източниците на парични потоци на Дружеството са описани съответно в т. 10 от Регистрационния документ.

### 2.3. ПРИЧИНИ ЗА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ

Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 926 633 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 911 149 лв.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от емисията да бъдат използвани за довършителни работи по Комплекс Софарма Бизнес Тауърс. Като се има предвид увеличеното търсене на изцяло завършени офис помещения, стратегията на дружеството е да бъдат предлагани свободните

офис площи с готовност да се предадат в по-висока степен на завършеност, което да привлече повече наематели и да доведе до увеличаване процента на отдадените помещения, както и увеличение на наемната цена на предлаганите помещения.

Доколкото офис площите “open space” преимуществено привличат бизнеси с еднороден (т.е. с еднотипен характер на работа) персонал, с цел разширяване кръга на потенциалните наематели, при запазване в настоящата пазарна ситуация на високото ниво на наемните нива, на които е придрието отдаването на свободните площи в комплекса, се предвижда възможност за предаването на офис площите при по-висока степен на завършеност, а именно след реализиране на вътрешни преградни стени, обособяване на боксови (кухненски боксове) и сървърни помещения. С оглед на последното се планира и съответно разходно перо.

Довършителни работи ще бъдат реализирани и за подготовка на конферентни зали на 3-ти и 4-ти етажи на офис сградите, в т.ч. закупуване на мултимедийна и озвучителна техника. Допълнителна инвестиция се планира за усъвършенстване на контрола на достъп до офисите, с оглед експлоатирането на конферентните зали, до които достъпът, макар и регулиран, ще е публичен по отношение на наемателите в офис частта.

Представените направления за използване на набраните от настоящата емисия средства не са базирани на конкретен поет ангажимент за инвестиции, а представляват намерения на мениджмънта на Дружеството. Средствата няма да бъдат използвани за придобиване на други фирми или за погасяване на дълг.

В случай че „Софарма имоти” АДСИЦ не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за същите цели, но при намалени мащаби.

#### **2.4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за акциите на Дружеството, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ могат да се различават от заложените в Проспекта прогнозни резултати под влияние на някой от посочените рискови фактори. Това може да доведе до намаляване на пазарната цена на акциите на Дружеството и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които към момента не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

#### **А) РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;

- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрита от застраховките загуби;
- ✓ Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Подробно тези рискове са разгледани на стр. 9 - 11 от Регистрационния документ.

#### **Б) РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

- ✓ *Кредитен риск*
- ✓ *Управленска политика на фирмата*
- ✓ *Ликвиден риск*
- ✓ *Форсмажорни събития*
- ✓ *Зависимост от ключови служители*
- ✓ *Оперативен риск*
- ✓ *Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди*
- ✓ *Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*
- ✓ *Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена*
- ✓ *Риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти“ АД СИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните*
- ✓ *Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане*

#### **В) РИСКОВЕ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ**

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция.

- ✓ *Ценови риск*
- ✓ *Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа*
- ✓ *Ликвиден риск*
- ✓ *Валутен риск*
- ✓ *Липса на гаранция за изплащане на дивиденди*
- ✓ *Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект“ за акционерите на Дружеството*
- ✓ *Значителни сделки с акции на Дружеството могат да повлияят на тяхната пазарна цена*

Подробно тези рискове са разгледани в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа.

#### **Г) СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип. Систематични

рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Подробно тези рискове са разгледани на стр. 14-15 от Регистрационния документ.

### **3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

#### **3.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти” АДСИЦ. Наименованието на Дружеството не е изменено от учредяването му до момента.

„Софарма имоти” АДСИЦ е вписано в търговския регистър с Решение № 1 / 24.03.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3548/2006 г., парт. № 103082, том 1383, рег. 1, стр. 155. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175059266, с вписване № 20080513090745 от 13 Май 2008 г.

„Софарма имоти” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20.03.2006 г. и е регистрирано с Решение № 1 / 24.03.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3548/2006 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ са: гр. София, район Изгрев ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20, тел.: + 359 2 8134 523, факс: + 359 2 4250 131, e-mail: [VPanova@sopharma.bg](mailto:VPanova@sopharma.bg).

#### **3.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

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

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството притежава 71 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем.

„Софарма Бизнес Тауърс” с адрес гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5 е най-големият проект на „Софарма имоти” АДСИЦ. „Софарма Бизнес Тауърс” е уникален проект за България, представляващ две офисни кули с търговски помещения и подземни гаражи. Застроената площ е 51 524.69 квадратни метра. Сградата е съставена от две общи сутеренни нива, подземни гаражи, партер, мецанин и две самостоятелни високи тела. Сградата е с монолитна стоманено-бетонна конструкция с елемент на последно поколение дабъл-скин фасада и електронно управляеми щори, съобразени с движението на слънцето. Кулите са 19 и 22 етажни, което ги прави едни от най-високите строящи се сгради в София. Помещенията са клас А – най-високият технологичен клас съгласно Европейските и Световни класификации за търговски и офис площи. Търговският център е на два етажа със застроена площ от 11 892.84 кв. м. и е разположен в основата на офис кулите. Предвиден е свободен достъп до зелени площи, разположени в основата на двете офис кули. Сред предимствата на проекта е близостта до метростанция



„Г. М. Димитров”, наличието на паркоместа, отворени пространства, разделени спрямо нуждите на клиентите. „Софарма имоти” АДСИЦ е закупило земята за строителството на административно-търговския комплекс още през 2008 г.; тогава започват и строителните работи, като договорът за строителството е сключен за срок от 33 месеца. „Софарма Бизнес Тауърс” е завършен и официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г.

Компанията генерира приходите си от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем. Рисковете, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са описани подробно в т. 4.1. от Регистрационния документ.

Инвестиционната политика на „Софарма имоти” АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това Дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България, с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната. Основните клиенти на „Софарма Имоти” АДСИЦ, които съвкупно генерират над 50% от приходите на компанията са „Санита Франчайзинг” АД, „Ес Си Ес Франчайз” АД, „Мобилтел” ЕАД и „Райфайзенбанк (България)” ЕАД. 62.26% от приходите от основна дейност през 2011 г. (2,196 хил.лв.) се формират от изплатени наеми за отдадени площи на гореспоменатите дружества.

Таблица № 6: Основни клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Наименование	ЕИК	Адрес	Дял в приходите от наеми (2011 г.)
Ес Си Ес Франчайз АД	175322596	София; ул. Вихрен 34	18.46%
Санита Франчайзинг АД	103577570	София 1612; ул. Видлич 2	15.99%
Райфайзен България АД	831558413	София 1504; ул. Гогол 18-20	15.93%
Мобилтел АД	131468980	София 1309; ул. Кукуш 1	11.88%

Във връзка със завършването на строителството и въвеждането в експлоатация на административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, дружеството сключи редица договори за отдаване под наем на търговски и офис площи от комплекса, които в дългосрочен аспект се очаква да генерират приходи, възлизащи на над 10 на сто от средните приходи за последните три години.

## 4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

### 4.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Таблица № 7: Динамика на приходите от продажби

	2011	изменение	2010	Изменение	2009
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3 400	18.92%	2 859	-7.71%	3 098
Приходи от административно обслужване на имоти	127	Na	-	0%	-

Други доходи от дейността	20	-83%	116	729%	14
---------------------------	----	------	-----	------	----

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г.*

През 2010 г. приходите от наеми на инвестиционни имоти намаляват със 7.71% до 2.86 млн. лв. През годината са продадени два инвестиционни имота за 301 хил.лв. и балансова стойност 185 хил.лв. През 2011 г. приходите от наеми на инвестиционни имоти нарастват с 18.92% до 3.40 млн.лв.; Дружеството също така генерира 127 хил.лв. приходи от административно обслужване на имоти. Други доходи от дейността в размер на 20 хил.лв. включват печалба от продажба на имоти от 5 хил.лв. (продажбата е за 1.208 млн.лв., а балансовата стойност – 1.203 млн.лв.), както и приходи от лихви върху невъзстановен в срок ДДС и други.

**Таблица № 8:** Динамика на приходите

	31.03.2012	изменение	31.03.2011
	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	1 583	136.62%	669
Приходи от административно обслужване на имоти	161	na	-
Други доходи от дейността	99	na	-

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – неоудирувани междинни финансови отчети*

Приходите от наеми на инвестиционни имоти нарастват значително (136.62%) през първото тримесечие на 2012 г. в сравнение с първото тримесечие на предходната година главно в резултат на влизането в експлоатация на Софарма Бизнес Тауърс. „Софарма имоти” АД СИЦ генерира и 161 хил.лв. приходи от административно обслужване на имоти. През първото тримесечие на 2012 г. са реализирани приходи от продажба на имоти в размер на 157 хил.лв., а балансовата стойност на имотите е 70 хил.лв. През първото тримесечие на 2011 г. „Софарма имоти” АД СИЦ няма реализирани продажби на имоти.

**Таблица № 9:** Структура на приходите от продажби

	2011	Дял	2010	дял	2009	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3 400	95.86%	2 859	96.10%	3 098	99.55%
Приходи от административно обслужване на имоти	127	3.58%	-	-	-	-
Други доходи от дейността	20	0.56%	116	3.90%	14	0.45%

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г.*

Отделните статии в приходите поддържат относително стабилни дялове през разглеждания период. Приходите от наеми на недвижими имоти формират най-голяма част от приходите на „Софарма имоти” АД СИЦ.

**Таблица № 10:** Динамика на разходите

	2011	изменение	2010	изменение	2009
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за материали	19	na		na	
Разходи за външни услуги	1 840	238.86%	543	-2.86%	559
Разходи за персонала	31	3.33%	30	0.00%	30
Разходи за амортизации	9	800.00%	1	na	
Други разходи за дейността	20	100.00%	10	-79.59%	49

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г.*

Разходите за външни услуги значително нарастват през 2011 г., достигайки 1.84 млн.лв., като включват разходи за реклама и организиране на събития (537 хил.лв.), поддръжка и управление на имоти (401 хил.лв.), възнаграждение на обслужващото дружество (327 хил.лв.), такси и комисионни за



посреднически услуги (248 хил.лв.), данък недвижими имоти и такса битови отпадъци (208 хил.лв.) и други.

**Таблица № 11:** Динамика на разходите

	31.03.2012	изменение	31.03.2011
	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за материали	13	na	-
Разходи за външни услуги	600	710.81%	74
Разходи за персонала	8	0.00%	8
Разходи за амортизации	7	250.00%	2
Други разходи за дейността	-	na	10

**Източник:** „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

През първото тримесечие на 2012 г. разходите за външни услуги нарастват значително. Увеличението е в резултат на увеличените разходи за реклама и организиране на събития, поддръжка и управление на имоти, такси и комисионни за посреднически услуги, главно във връзка с откриването и пускането в експлоатация на Софама Бизнес Тауърс.

**Таблица № 12:** Структура на разходите

	2011	Дял	2010	дял	2009	Дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	19	0.99%	-	0%	-	0%
Разходи за външни услуги	1 840	95.88%	543	92.98%	559	87.62%
Разходи за персонала	31	1.62%	30	5.14%	30	4.70%
Разходи за амортизации	9	0.47%	1	0.17%	-	0%
Други разходи за дейността	20	1.04%	10	1.71%	49	7.68%

**Източник:** „Софарма имоти АД СИЦ” - Аудитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г.

Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 87.62 %, 92.98 % и 95.88% от всички разходи. Разходите за персонала формират 1.62% от разходите на „Софарма имоти” АД СИЦ през 2011 г. Други разходи за дейността представляват 1.04% от всички разходи през 2011 г.

**Таблица № 13:** Структура на разходите

	31.03.2012	дял	31.03.2011	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	13	2.07%	-	0.00%
Разходи за външни услуги	600	95.54%	74	78.72%
Разходи за персонала	8	1.27%	8	8.51%
Разходи за амортизации	7	1.11%	2	2.13%
Други разходи за дейността	-	0.00%	10	10.64%

**Източник:** „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети

И през първото тримесечие на 2012 г. разходите за външни услуги заемат най-голям дял от разходите на „Софарма имоти” АД СИЦ – 95.54%.

#### 4.2. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Информация за капиталовите ресурси (краткосрочни, дългосрочни активи и краткосрочни, дългосрочни пасиви и собствен капитал) на Дружеството е представена в следващата таблица.

**Таблица № 14:** Капиталова структура на „Софарма имоти” АД СИЦ

	2011	2010	2009	31.03.2012
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	84 278	16 507	17 030	84 208
Инвестиционни имоти под строителство		46 920	23 144	0
Други дълготрайни материални активи	73			86
Нематериални активи	36	45		34
	<b>84 387</b>	<b>63 472</b>	<b>40 174</b>	<b>84 328</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания от свързани предприятия	291	115	457	325
Търговски вземания	296	46	75	463
Данъци за възстановяване		2 261	392	0
Други текущи вземания и предплатени разходи	17	65	8	42
Парични средства и парични еквиваленти	3 419	201	311	3 768
	<b>4 023</b>	<b>2 688</b>	<b>1 243</b>	<b>4 598</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>88 410</b>	<b>66 160</b>	<b>41 417</b>	<b>88 926</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен акционерен капитал	12 870	11 700	11 700	12 870
Резерви	1 770	600	600	1 770
Неразпределена печалба	8 007	8 417	8 661	8 472
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>22 647</b>	<b>20 717</b>	<b>20 961</b>	<b>23 112</b>
<b>ПАСИВИ</b>				
<b>Нетекущи задължения</b>				
Дългосрочни банкови заеми	54 571	33 314	15 490	53 111
	<b>54 571</b>	<b>33 314</b>	<b>15 490</b>	<b>53 111</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към свързани предприятия	6 067	7 795	2 328	6 029
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 001			5 451
Краткосрочни банкови заеми		2 059	421	
Задължения за дивиденди	767	2 146	2 180	767
Търговски задължения	177	35	33	176
Задължения за данъци				100
Други текущи задължения	180	94	4	180
	<b>11 192</b>	<b>12 129</b>	<b>4 966</b>	<b>12 703</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>65 763</b>	<b>45 443</b>	<b>20 456</b>	<b>65 814</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>88 410</b>	<b>66 160</b>	<b>41 417</b>	<b>88 926</b>

*Източник: „Софарма Имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010, 2011 и неаудитиран междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.*

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и привлечен капитал под формата на банкови кредити. Регистрираният капитал е в размер на 12 869 903 лв. и е разпределен в 12 869 903 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

**Извършвани промени в капитала на дружеството:**

На 28.06.2006 г. е извършено първоначално увеличаване на капитала на Дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

През 2006 г. Дружеството за втори път увеличи капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на Дружеството от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв. на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв.

Увеличението на капитала на „Софарма Имоти“ АДСИЦ в размер на 12 869 903 лева е вписано в Търговския регистър под номер 20111205151944. Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 555-Е от 31.08.2011 г. потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството и с Решение № 22-Е от 16.01.2012 г. вписа новата емисия в размер на 1 169 903 лева в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

### **Информация за кредити, използвани от Дружеството:**

#### ***Синдикиран инвестиционен кредит***

На 26.05.2011 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ, от една страна, в качеството му на кредитополучател, и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, и ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД като Мениджър на кредита, е сключен Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро), предназначен за:

а) рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България“ АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.

б) финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект „Софарма Бизнес Тауърс“ в гр. София, район Изгрев, представляващ Административно-търговски комплекс с подземен гараж съгласно Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г. (влязло в сила на 16.08.2007 г.) и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007 г. от ДАГ.

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни процента).

На 27.01.2012 г. от „Софарма имоти“ АДСИЦ е получено уведомително писмо по чл. 99, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, изпратено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., с което кредитополучателят бива уведомен за извършена на основание Договор за прехвърляне на вземания от 23.12.2011 г., сключен между Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., в качеството му на цедент, и „Юробанк И Еф Джи България“ АД, в качеството му на цесионер, цесия на всички вземания от „Софарма имоти“ АДСИЦ, произтичащи от Договора за кредит от 26.05.2011 г., с дата на прехвърляне 29.12.2011 г., ведно с всички прилежащи им права, привилегии, принадлежности и обезпечения, учредени в полза на цедента, в т.ч. долуописаните особен залог, договорна ипотека и договор за поръчителство.

Към 31.03.2012 г. (както и към 31.12.2011 г.) договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло.

#### ***Обезпечения за инвестиционния кредит са:***

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- прехвърляне в полза на банките на всички застрахователни полици по проекта.

Главницата по кредита следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година с гратисен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит.

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на **ВЪТРЕШНИ** и **ВЪНШНИ**.

**ВЪТРЕШНИ ИЗТОЧНИЦИ** са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта.

Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за „Софарма имоти“ АДСИЦ са неразпределената печалба, както и намаляване краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения:

#### **Неразпределена печалба**

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка една фирма. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АДСИЦ е задължена да изплаща минимум 90% от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова и този източник не е сред основните за компанията.

#### **Засилен контрол по вземанията**

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството като клиенти, води до намаляване на ликвидността на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на компанията.

#### **Удължаване срока на плащанията**

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството е на практика възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

**ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ** са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „Софарма имоти“ АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочни са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинга и др.

#### **Обикновени акции**

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. Последното увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ до 12 869 903 лв. е вписано на 05.12.2011 г.

#### **Банкови кредити**

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заеман капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Те могат да бъдат обезпечени с актив на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

До този момент „Софарма имоти” АДСИЦ не е използвал като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува за в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

### **Банков овърдрафт**

Банковият овърдрафт е един от основните и най-удобни краткосрочни източници на външна ликвидност, като по същество позволява на дружеството да поддържа отрицателно салдо по банковата си сметка, което да бъде увеличавано или намалявано в зависимост от текущите финансови нужди на бизнеса.

### **Факторинг**

Факторингът по същество представлява продаване на вземанията на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено между 80-90% от вземанията предварително.

До този момент „Софарма имоти” АДСИЦ не е използвало като външни източници на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството за бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове. През разглеждания тригодишен период емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

**Таблица № 15:** Коефициенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Показатели	12/31/2011	12/31/2010	12/31/2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Финансов резултат	357	1 901	-2 761
Собствен капитал	22 647	20 717	20 961
Общо пасиви	65 763	45 443	20 456
Общо активи	88 410	66 160	41 417
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3 400	2 859	3 098
Разходи	1 919	584	638
Краткотрайни активи	4 023	2 688	1 243
Краткосрочни задължения	11 192	12 129	4 966
Краткосрочни вземания	604	2 487	932
Краткосрочни инвестиции	0	0	0
Парични средства	3 419	201	311
Разходи за лихви	1 130	73	76
Печалба от оперативна дейност	1 512	1 965	-2 678
<b>Показатели за рентабилност</b>			
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	10.50%	66.49%	-89.12%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	1.58%	9.18%	-13.17%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	0.54%	4.18%	-13.50%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	0.40%	2.87%	-6.67%
<b>Показатели за ефективност</b>			
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	1.77	4.90	4.86
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.56	0.20	0.21
<b>Показатели за ликвидност</b>			
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.36	0.22	0.25

Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.36	0.22	0.25
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.31	0.02	0.06
Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.31	0.02	0.06
<b>Финансова автономност</b>			
Коефициент за финансова автономност (2/3)	0.34	0.46	1.02
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	2.90	2.19	0.98
Покриваемост на лихвите (13/12)	1.34	26.92	-35.24

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2009, 2010 и 2011 г.

#### 4.3. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Софарма имоти” АДСИЦ не е извършвало развойна и научноизследователска дейност за периода, обхванат от историческата финансова информация. „Софарма имоти” АДСИЦ не притежава патенти.

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 год. за извършване на сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Лицензът е издаден от Комисията за финансов надзор.

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава свидетелство за марка рег. N 60199/09.07.2007 г., издадено на 10.07.2007 г. от Патентно ведомство на Република България със срок на действие – 30.01.2017 г.; тип на марката – комбинирана; класове на стоките/услугите – клас 35: реклама, управление на търговски сделки, търговска администрация, административна дейност; клас 36: застрахователна дейност, финансови сделки, парични сделки, сделки с недвижимо имущество; клас 37: строителство, ремонт, монтажни услуги; клас 39: транспорт, опаковане и съхраняване на стоки, организиране на пътувания; клас 42: научни и технологически услуги и свързани с тях изследователски и проектантски услуги, промишлени анализи и проучвания, проектиране и разработване на компютърен софтуер и хардуер; клас 43: ресторантьорство, временно настаняване; клас 44: медицинско обслужване, ветеринарни услуги, грижи за хигиената и красотата на хора и животни, услуги в областта на селското стопанство, градинарството и лесовъдството; клас 45: юридически услуги.

#### 4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ

##### □ Тенденции:

Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти” АДСИЦ успя да стартира, обезпечи финансово и завърши изпълнението на един от най амбициозните си проекти – строежът на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев”, местността „Дианабад”. Проектът предвижда построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи.

Нестабилната политическа обстановка в Гърция, както и влошените макроикономически показатели в редица Европейски страни и повишаващите се доходности на държавните ценни книжа на страните от периферна Европа са ясен сигнал, че възстановяването от глобалната криза няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо. В контекста на текущата пазарна



ситуация „Софарма Имоти” АДСИЦ успешно завърши своя най-голям проект и привлече редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на Софарма Бизнес Тауърс и функционалните характеристики на проекта.

#### ■ Пазар на търговски площи

За разлика от 2010 година, когато България беше на пето място в света по най-голям обем новооткрити площи в търговски центрове, през 2011 в страната не отвори врати нито един нов мол. По данни на GVA Sollers Solutions общият обем на търговските площи в завършени шопинг центрове остава непроменен и възлиза на 599 490 кв.м, от които 173 660 кв.м в столицата. За първи път от няколко години се наблюдава появата на нови проекти за шопинг центрове (“Парадайз център”, Ring Mall), а също и на размразяване на няколко такива (“България мол”), които са били спрени в различен етап на строителство поради проблеми с финансиране, слаб интерес на ритейлърите поради ниска покупателна способност на населението и голямата конкуренция в сегмента. От тази гледна точка категорично може да се каже, че това е и най-активният сегмент от пазара на недвижими имоти в България през 2011 година. Общият обем на изграждащите се търговски площи в модерни шопинг центрове към края на периода е малко над 280 000 кв.м, като по-голямата част от тези центрове са планирани да отворят врати през 2012 година.

Все по-често се забелязват празни търговски помещения по централните улици в градовете. Голяма част от наемателите предпочитат да преместят бизнеса си в големите търговски центрове. Причина за това е пренасочването на човекопотока и клиентите от улицата към шопинг центровете, в които те могат да намерят всичко, което им е нужно.

Цените на търговските площи запазват почти непроменени стойностите си от 2010 година. Не се отчита понижение в оферните ценови нива в шопинг центровете на територията на София, Варна и Бургас, като за София цените са средно между 20 и 45 евро на кв.м, а за Варна и Бургас – 15-40 евро на кв.м. В останалите градове понижението в цените на тези площи е не повече от 5%. В някои търговски центрове в по-малките градове се предлагат наеми на стойност около 5-8 евро на кв.м. По отношение на high streets в големите градове се наблюдава спад както в наемните (средно 17%), така и в продажните цени на ритейл площи (средно 15%), заради непривлекателния външен вид на улиците и отдръпването на клиентопотока. Измененията са изчислени на годишна база при офертни цени. Средните наемни цени на high streets в София са около 50 евро на кв.м., за Варна – 40, а за Бургас- 30 евро на кв.м.

Запазва се тенденцията на предоговаряне на наемните стойности на някои от помещенията, като тази корекция продължава да бъде около 10%. Доходността на търговските помещения на главните търговски улици в различните градове се запазва на нивата от изминалата 2010 година – между 8.5% и 11.5%.

#### ■ Пазар на офис площи

Слабата инвестиционна активност в сегмента на офис площите продължава и през 2011 година, като все пак се наблюдава минимално раздвижване. По данни на Националния статистически институт, издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради за 2011 година са с 2.79% повече от издадените разрешителни за строеж през предходната 2010 година. Спрямо 2009 и 2008 година обаче се забелязва спад съответно от 27.54% и 46.36%. За 2011 година броят на издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради възлиза на 221, а разгънатата застроена площ – на 149 998 кв. м. През 2011 на територията на София са завършени над 245 хил. кв.м. офис площи клас А и В, с което общото количество се повишава до близо 1 500 000 кв.м. В сравнение с 2010 година се забелязва намаление с 42.93%. Това е логично следствие от липсата на нови проекти и започнати строежи през последните 2-3 години. Новоизградените офиси регистрират 12,3% увеличение над наличните до момента площи в столицата. Това допринася и за увеличаването на коефициента на незаемотост. В София той надхвърля 28%. Исторически през 2008 г. е наблюдавано най-ниското ниво на свободни офис площи – 3.7%, като оттогава до сега този показател непрекъснато нараства в резултат от увеличеното предлагане и намалялата икономическа активност в страната през периода.

През 2011 година в град София е стартирало строителството на 78 595 кв.м. нови офис площи – с 34.15% по-малко спрямо 2010 година. Проектите с отложено строителство (замразени) в град София, възлизат на 298 153 кв.м. Както и през предходната 2010 година, така и през 2011 се забелязва, че фирмите предпочитат да се преместват в по-малки офиси поради намаляване на нуждите от офис пространства и

поради наличието на по-атрактивни условия в други офисни проекти. Търсенето е фокусирано върху малки (до 150 кв.м) и средно големи (до 500 кв.м) площи. Сравнително по-малко са клиентите, търсещи офис пространства над 1000 кв.м. При тях основно изискване е сградите да бъдат енергоефективни с цел значително намаляне най-вече на разходите за електричество. През периода се запазва тенденцията за привличане на потенциални наематели чрез различни методи: поемане на разходи по преместване; гратисни периоди в зависимост от срока на договора; поемане на разходите по довършителните работи по интериора на офиса и др.

Спадът в търсенето и повишеното предлагане продължават да упражняват натиск върху офертните продажни и наемни цени на офисния пазар. Средно за 2011 година наемните цени на офис площите в страната се понижават с 18.38%. Доходността на офис площите клас А и В в страната за 2011 година е в диапазона от 7% до 11%. Факторите, влияещи върху нейното ниво остават намаляващите пазарни и наемни цени, както и големият процент на незаетост на офис площите. Малко сделки се сключват на желаните от наемодателите нива, като в същото време се забелязва тенденция за предоставяне на бонуси на наемателите като безплатни първи месеци, безплатен паркинг, поемане на разходите за преместването и др.

Очакванията ни са в краткосрочен план основните тенденции да се запазят – нарастване на свободните офис площи, превес на предлагането над търсенето и съответно намалени наемни нива. В средносрочен план очакваме все по-силно разграничаване между класовете офиси, като все по-съществено значение ще имат локацията и качеството на предлаганите площи. Наемателите ще повишат вниманието си към енергийно ефективни и „зелени“ сгради, носещи предимства като намалени режимни разходи.

#### □ Несигурни обстоятелства:

- Цените на недвижимите имоти в България;
- Наемните нива на недвижимите имоти;
- Спад в търсенето на офис и търговски площи под наем;

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които се очаква да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година.

## 5. ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 5.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Софарма имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически лица.

#### Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

##### Образование:

*Образование:* висше икономическо образование, специалност „Международни икономически отношения“ – ВИИ „К. Маркс“, гр. София

*Квалификация:* Бизнес счетоводство и финансови услуги – Сертификат III степен – South Western Institute of TAFE – Liverpool, Australia

##### Относим професионален опит:

1. Техно-импорт-експорт АД – стоковед (1981 - 2000)
2. Металхимкомерс АД – директор внос и износ (1981 - 2000)
3. Текста ханделсконтор ООД – специалист външна търговия (1981 - 2000)



4. Фирма за недвижими имоти, Сидни Австралия – счетоводител (2000 - 2002)  
5. „Софарма“ АД – асистент на изпълнителния директор (2002 - до настоящия момент)

**Бизнес адрес:**

гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 17.

**Извършвана дейност през последните пет години извън „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ:**

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛСО“ АД, ЕИК 131176385

Член на Надзорния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ“ АД, ЕИК 121303553

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СОФИЯ ИНФОРМ“ АД, ЕИК 121303553

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ“ АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „Фининвест Холдинг“ АД, ЕИК 831065071

Съдружник, вкл. понастоящем, в „Консумфарм“ ООД, ЕИК: 121148366

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма имоти“ АД СИЦ, ЕИК: 175059266

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма“ АД, ЕИК: 831902088

Акционер, вкл. понастоящем, в „Българска роза – Севтополис“ АД, ЕИК: 123007916

Акционер, вкл. понастоящем, в „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121575489

Акционер, вкл. понастоящем, в „Ексклузив Пропърти“ АД СИЦ, ЕИК: 175135689

Акционер, вкл. понастоящем, в ТБ „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД, ЕИК: 831094393

**През последните пет години Бисера Николаева Лазарова не е:**

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;

в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Фамилни връзки:**

Бисера Николаева Лазарова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ.

**Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор**

**Образование:**

*Образование:* висше икономическо образование, специалност „Финанси и кредит” – ВИИ „К. Маркс”, гр. София

**Относим професионален опит:**

1. „СОФАРМА” АД – Финансов директор (04.2006 – понастоящем)
2. „СОФАРМА” АД – Директор Връзки с инвеститорите (07.2002 – 04.2006)
3. „Инжстрой” ЕАД – Търговски пълномощник (12.1999 – 07.2002 г.)
4. БЗК в несъстоятелност – Финансов консултант (08.1997 – 03.1999 г.)
5. Банка „Моллов” – Квестор (1997 г.)
6. БЗПБ АД – Главен счетоводител (1995 – 1996 г.)
7. Банка „Софиябанк” АД – Главен счетоводител (1994 – 1995 г.)
8. Банка „Електроника” АД – Главен счетоводител (1991 – 1994 г.)

**Бизнес адрес:**

гр. София, район „Изгрев”, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 18.

**Извършвана дейност през последните пет години извън „Софарма имоти” АДСИЦ:**

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „КАЛИМАН – РТ” АД, ЕИК 121120513

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ИНДУСТРИАЛЕН ХОЛДИНГ – ДОВЕРИЕ” АД, ЕИК 121683066

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛСО” АД, ЕИК 131176385

Изпълнителен член на Управителния съвет, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 121575489

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ЗДРАВНО ОСИГУРИТЕЛЕН ФОНД МЕДИКО-21” АД, ЕИК 131039664

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ФАРМАЛОГИСТИКА” АД, ЕИК 130959211

Член на Надзорния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ДУНАВ” АД, ЕИК 827182859

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СОФПРИНТ ГРУП” АД, ЕИК 175413277

Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ” АД, ЕИК 200879881

Член на Надзорния съвет на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите „ВЛС” АД, ЕИК 175082980

Член на Съвета на директорите на „Ес Си Ес Франчайз” АД, ЕИК 175322596

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ” АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, ЕИК: 121377596

Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121815774

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД

Член на Управителния съвет на, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ- КАПИТАЛ“ АД

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма имоти” АДСИЦ, ЕИК: 175059266

Едноличен собственик на капитала на и акционер в „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ” ЕАД, ЕИК: 200879881

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088

Акционер в „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ” АД, ЕИК: 121575489

Акционер в „Медика” АД, ЕИК: 000000993

Акционер в „Арома” АД, ЕИК: 831643066

Акционер в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519

Акционер в „Софарма логистика” АД (заличен търговец), ЕИК: 103267194

Акционер в ТБ „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” АД, ЕИК: 831094393

Акционер в „КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА” АД, ЕИК: 831184677

Акционер в „Българска роза – Севтополис” АД, ЕИК: 123007916

**През последните пет години Борис Анчев Борисов не е:**

а) осъждан за измама;

б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Борис Анчев Борисов е бил член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация и на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация;

в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);

г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;

д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Фамилни връзки:**

Борис Анчев Борисов не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

**Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите**

**Образование:** висше, магистър по право – СУ „Климент Охридски”, гр. София

**Относим професионален опит:**

1. Районна потребителска кооперация в гр. Баня – юриконсулт (1992 -1994)
2. Вписване в САК – Свободна практика като адвокат – (от 1994 – понастоящем)
3. Избрана за Председател на надзорния съвет на акционерно дружество „Средец” – през 1999 г.
4. През 2002 г. става член на Управителния съвет на „Електрострой 98” АД (понастоящем в ликвидация), чиято основна дейност е поддръжка и експлоатация на хидроенергийни обекти
5. От 1999 г. – 2008 г. Член на СД на „БКС Младост” АД (понастоящем в ликвидация) и „БКС Младост 98” АД (понастоящем в ликвидация)
6. член на Управителния съвет на „София информ” АД, чиято основна дейност е финансови и юридически консултации – от 2002 г. и понастоящем

**Бизнес адрес:**

гр. София, район Средец, пл. Славейков № 9.

**Извършвана дейност през последните пет години извън „Софарма имоти” АДСИЦ:**

- Член на Управителния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ВЛС” АД, ЕИК 175082980
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СРЕДЕЦ” АД, ЕИК 831644086
- Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, ЕИК: 121377596
- Член на Съвета на директорите на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121815774
- Член на Съвета на директорите на „БКС Средец” АД, ЕИК: 000660017
- Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „Електрострой 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013
- Член на Надзорния съвет на „РМД Средец” АД – в ликвидация, ЕИК 121833103
- Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „РМД Средец” АД – в ликвидация, ЕИК 121833103
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Електрострой 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма Трейдинг” АД, ЕИК: 103267194
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Българска роза – Севтополис” АД, ЕИК: 123007916
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Монбат” АД, ЕИК: 111028849
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Еврохолд България” АД, ЕИК: 175187337
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Енемона” АД, ЕИК: 020955078
- Акционер, вкл. понастоящем, в „Зърнени храни България” АД, ЕИК: 175410085
- Акционер, вкл. понастоящем, в „ОЦК” АД, ЕИК: 000220014
- Акционер в „Софарма имоти” АДСИЦ, ЕИК: 175059266

**През последните пет години Стефка Савова Обрешкова не е:**

- а) осъждана за измама;
- б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Стефка Савова Обрешкова е била член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация и на „РМД Средец” АД – в ликвидация;
- в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Фамилни връзки:**

Стефка Савова Обрешкова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на друг член на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

**5.2. ЗАЕТИ ЛИЦА**

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Софарма имоти” АДСИЦ няма други назначени служители по трудов договор, освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., т. 15.1. по-горе.

**6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА****6.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към датата на настоящия регистрационен документ - 29.06.2012 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД, „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД и „ТЕЛСО” АД.

Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 29.06.2012г.:

<b>ЕИК</b>	<b>ИМЕ/ФИРМА</b>	<b>Брой акции</b>	<b>Дял</b>
	Огнян Иванов Донеv	2 502 309	19,44 %
	Венцислав Симеонов Стоев	3 038 320	23,61%
831643753	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ” АД	2 638 658	20,50 %

831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	2 562 461	19,91 %
131176385	„ТЕЛСО” АД	657 629	5.11%

Съгласно План за преобразуване на „Телекомплект“ АД по реда на чл. 262а, ал. 2 от ТЗ посредством отделяне чрез учредяване на „Телекомплект Инвест“ АД, регистрирано с ЕИК 201653294, и вписване на преобразуването в Търговския регистър под номер 164905 от 29.07.2011 год., правото на собственост върху 2 398 780 броя акции, представляващи 18,64 %, от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ преминават към новоучреденото дружество. Съгласно Плана за преобразуване преминаването на подлежащото на отделяне имущество настъпва с вписване на преобразуването в Търговския регистър, но към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ 29.06.2012 год. прехвърлянето не е отразено в „Централен депозитар“ АД и респективно вписан в регистрите на „Централен депозитар“ АД акционер е „Телекомплект“ АД. Прехвърлянето е отразено в „Централен депозитар“ АД на 30.06.2012 год. и тогава е вписан в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционер „Телекомплект Инвест“ АД.

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.06.2012 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД, „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД и „ТЕЛСО” АД.

Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.06.2012 г.

ЕИК	Име/ФИРМА	Брой акции	Дял
	Огнян Иванов Донеv	2 502 309	19,44 %
	Венцислав Симеонов Стоев	3 038 320	23,61%
201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД	2 398 780	18,64 %
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	2 562 461	19,91 %
131176385	„ТЕЛСО” АД	657 629	5.11%

„Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донеv, който притежава акции с право на глас, представляващи 96,77% от капитала на „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донеv трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД, на 2 562 461 акции, представляващи 19,91 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 2 502 309 акции, представляващи 19,44 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, г-н Огнян Донеv е собственик (пряко или непряко) на 5 064 770 акции, представляващи 39,35 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Основен акционер в „Телсо” АД е „Текста Корп.”, Делаетър, САЩ, което дружество притежава акции с право на глас, представляващи 96,5% от капитала на „Телсо” АД и контролира това дружество. Поради тази причина и във връзка с чл. 146 от ЗППЦК „Текста Корп.” трябва да бъде разглеждана като непряк собственик, чрез „Телсо” АД, на 657 629 акции, представляващи 5,11 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Дружеството не разполага с информация относно това кой контролира „Текста Корп.”, Делаетър, и в тази връзка няма информация за лице, което притежава подлежащо на оповестяване участие в Дружеството чрез „Текста Корп.”, Делаетър.

Съгласно План за преобразуване на „Телекомплект“ АД по реда на чл. 262а, ал. 2 от ТЗ посредством отделяне чрез учредяване на „Телекомплект Инвест“ АД, регистрирано с ЕИК 201653294, и вписване на преобразуването в Търговския регистър под номер 164905 от 29.07.2011 год., правото на собственост върху 2 398 780 броя акции, представляващи 18,64 %, от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ преминават към новоучреденото дружество. Съгласно Плана за преобразуване преминаването на подлежащото на отделяне имущество настъпва с вписване на преобразуването в Търговския регистър, но към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ прехвърлянето не е отразено в „Централен депозитар“ АД и респективно вписан в регистрите на „Централен депозитар“ АД акционер е „Телекомплект“ АД. Прехвърлянето е отразено в „Централен депозитар“ АД на 30.06.2012 год. и тогава е вписан в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционер „Телекомплект Инвест“ АД. С оглед на това, следва да се отбележи, че както Огнян Иванов Донеv, така и Венцислав Симеонов Стоев притежават акции с право на глас, представляващи 49 % от капитала на „Телекомплект“ АД. Предвид чл. 146 от ЗППЦК и съгласно информацията, с която Дружеството разполага, г-н Огнян Донеv или г-н Венцислав Стоев не контролират „Телекомплект“ АД и никой от тях не е непряк собственик, чрез „Телекомплект“ АД, на акции. Същевременно, следва да се укаже още, че както Огнян Иванов Донеv, така и Венцислав Симеонов Стоев притежават акции с право на глас, представляващи 49 % от капитала на „Телекомплект инвест“ АД. Предвид чл. 146 от ЗППЦК и съгласно информацията, с която Дружеството разполага, г-н Огнян Донеv или г-н Венцислав Стоев не контролират „Телекомплект инвест“ АД и никой от тях не е непряк собственик, чрез „Телекомплект инвест“ АД, на акции.

Освен горепосочените лица, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица над 5 на сто от капитала му.

## 6.2. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

В хода на обичайната си дейност „Софарма имоти“ АДСИЦ е сключвало сделки със свързани лица, по смисъла на на МСС 24.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2009г. са както следва:

### Свързани лица

### Вид на свързаност

Донеv Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество-основен акционер
Телекомплект АД	Дружество-основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донеv	Основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол

Доставки от свързани лица

31.12.2009  
BGN '000

31.12.2008  
BGN '000

Доставки на инвестиционни имоти от:

Дружества под общ контрол	420	1,795
	<b>420</b>	<b>1,795</b>
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества - основни акционери	337	445
	<b>337</b>	<b>445</b>
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		
Дружества - основни акционери	10,243	11,757
	<b>10,243</b>	<b>11,757</b>
<i>Префактурирани консумативи на имоти от:</i>		
Дружества - основни акционери	15	-
Дружества под общ контрол	17	29
	<b>32</b>	<b>29</b>
<b>Общо</b>	<b>11,032</b>	<b>14,026</b>
	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества - основни акционери	35	35
Дружества под общ контрол	1,248	725
	<b>1,283</b>	<b>760</b>
<i>Префактурирани консумативи на наематели:</i>		
Дружества - основни акционери	4	4
Дружества под общ контрол	75	69
	<b>79</b>	<b>73</b>
<b>Общо</b>	<b>1,362</b>	<b>833</b>

Вземанията от свързани предприятия са както следва:

	<i>31.12.2009</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дружества под общ контрол	457	6
<b>Общо</b>	<b>457</b>	<b>6</b>



	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към дружества - основни акционери	2,238	1,060
Задължения към дружества под общ контрол	90	6
<b>Общо</b>	<u><u>2,328</u></u>	<u><u>1,066</u></u>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Задължения за доставки на активи в процес на изграждане	2,090	946
Задължения за доставка на услуги	133	114
Задължения по покупки на инвестиционни имоти	90	-
Префактурирани консумативи на имоти	15	6
<b>Общо</b>	<u><u>2,328</u></u>	<u><u>1,066</u></u>

През 2009 г. са сключвани сделки със следните свързани лица, по смисъла на МСС 24: Санита Франчайзинг АД, Ес Си Ес Франчайз АД, Телекомплект АД и Калиман РТ АД.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2010г. са както следва:

**Свързани лица**

**Вид на свързаност**

Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество със значително влияние
Телекомплект АД	Дружество със значително влияние
Венцислав Стоев	Лице със значително влияние
Огнян Донев	Лице със значително влияние
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си Ес Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол

	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2009</i> <i>BGN '000</i>
--	--------------------------------------	--------------------------------------

**Доставки от свързани лица:**

**Доставки на инвестиционни имоти от:**

Дружества под общ контрол	80	420
	<u><u>80</u></u>	<u><u>420</u></u>

*Доставки на услуги от:*

Дружества със значително влияние	297	337
	<b>297</b>	<b>337</b>

*Доставки на активи в процес на изграждане*

Дружества със значително влияние	21 858	10 243
	<b>21 858</b>	<b>10 243</b>

*Префактурирани консумативи на имоти от:*

Дружества със значително влияние	-	15
Дружества под общ контрол	3	17
	<b>3</b>	<b>32</b>

**Общо**

	<b>22 238</b>	<b>11 032</b>
--	---------------	---------------

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

*Продажби на свързани лица**Приходи от наеми от:*

Дружества със значително влияние	35	35
Дружества под общ контрол	1 099	1 248
	<b>1 134</b>	<b>1 283</b>

*Префактурирани консумативи на наематели*

Дружества със значително влияние	2	4
Дружества под общ контрол	78	75
	<b>80</b>	<b>79</b>

*Предоставени аванси*

Дружества със значително влияние	667	-
	<b>667</b>	<b>0</b>

**Общо**

	<b>1 881</b>	<b>1 362</b>
--	--------------	--------------

## Вземания от свързани предприятия:

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дружества със значително влияние	11	-

Дружества под общ контрол	104	457
<b>Общо</b>	<b>115</b>	<b>457</b>
Задължения към свързани предприятия:		
	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към дружества със значително влияние	7 795	2 238
Задължения към дружества под общ контрол	-	90
<b>Общо</b>	<b>7 795</b>	<b>2 328</b>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

	<i>31.12.2010</i>	<i>31.12.2009</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
За доставки на активи в процес на изграждане	6 996	2 090
За доставка на услуги	132	133
Получени аванси	667	-
За покупки на инвестиционни имоти	-	90
Префактурирани консумативи на имоти	-	15
<b>Общо</b>	<b>7 795</b>	<b>2 328</b>

През 2010 г. са сключвани сделки със следните свързани лица, по смисъла на МСС 24: Санита Франчайзинг АД, Ес Си Ес Франчайз АД, Телекомплект АД, Калиман РТ АД и Софарма АД.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2011 г. са както следва:

Донев Инвестмънтс Холдинг АД – Дружество основен акционер

Телекомплект АД (формален държател на акциите по регистъра при Централен Депозитар до вписването на Телекомплект Инвест) – Дружество основен акционер

Венцислав Стоев – Основен акционер

Огнян Донев – Основен акционер

Групата Софарма – Дружества под общ контрол

Саните Франчайзинг АД – Дружество под общ индиректен контрол

Ес Си Ес Франчайз АД – Дружество под общ индиректен контрол

Сейба аптеки и дрогерии АД – Дружество под общ индиректен контрол

Калиман РТ АД – Дружество под общ индиректен контрол

ДОХ Група – Дружества под общ контрол чрез основен акционер

Медийна Група България Холдинг – Дружества под съвместен индиректен контрол чрез основен акционер

	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
--	--------------------------------------	--------------------------------------

*Доставки от свързани лица:*

*Покупки на инвестиционни имоти от:*

Дружества под общ контрол	-	80
	<b>-</b>	<b>80</b>

*Доставки на активи или на активи в процес на СМР*

Дружества със значително влияние	19 819	21 858
	<b>19 819</b>	<b>21 858</b>

*Доставки на услуги от:*

Дружества със значително влияние	416	297
	<b>416</b>	<b>297</b>

*Префактурирани консумативни разходи и такси по администриране и поддръжка на имоти*

Дружества със значително влияние	711	-
Дружества под общ контрол	-	3
	<b>711</b>	<b>3</b>

<b>Общо</b>	<b>20 946</b>	<b>22 238</b>
-------------	---------------	---------------

	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
--	--------------------------------------	--------------------------------------

*Продажби на свързани лица*

*Приходи от наеми от:*

Дружества със значително влияние	63	35
Дружества под общ контрол	1 556	1 099
	<b>1 619</b>	<b>1 134</b>

**Приходи от такси за административно обслужване на имоти**

Дружества със значително влияние	7	-
Дружества под общ контрол	46	-
	<b>53</b>	<b>-</b>

**Приходи от продажба на инвестиционни имоти**

Дружества със значително влияние	1 208	-
	<b>1 208</b>	<b>-</b>

**Префактурирани консумативни разходи и такси по администриране и поддръжка на имоти**

Дружества със значително влияние	2	2
Дружества под общ контрол	80	78
	<b>82</b>	<b>80</b>

**Получени депозити по договори за наем**

Дружества със значително влияние	54	-
Дружества под общ контрол	278	-
	<b>332</b>	<b>-</b>

**Получени аванси**

Дружества със значително влияние	-	667
	<b>-</b>	<b>667</b>

**Общо**

<b>3 294</b>	<b>1 881</b>
--------------	--------------

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Дружества със значително влияние	7	11
Дружества под общ контрол	284	104

<b>Общо</b>	<b>291</b>	<b>115</b>
-------------	------------	------------

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; и от предоставени аванси. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

<i>Задълженията към свързани предприятия включват:</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>	<i>31.12.2010 BGN '000</i>
Задължения към дружества със значително влияние	5 788	7 795
Задължения към дружества под общ контрол	279	-
<b>Общо</b>	<b>6 067</b>	<b>7 795</b>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

<i>Вид задължение</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>	<i>31.12.2010 BGN '000</i>
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	4 608	6 996
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	875	-
Такси за административно обслужване	252	132
Получени депозити по договори за наем	332	-
Получени аванси	-	667
<b>Общо</b>	<b>6 067</b>	<b>7 795</b>

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през първото тримесечие на 2012г. са както следва:

Донев Инвестмънтс Холдинг АД – Дружество основен акционер

Телекомплект АД (формален държател на акциите по регистъра при Централен Депозитар до вписването на Телекомплект Инвест) – Дружество основен акционер

Венцислав Стоев – Основен акционер

Огнян Донев – Основен акционер

Групата Софарма – Дружества под общ контрол

Саните Франчайзинг АД – Дружество под общ индиректен контрол

Ес Си Ес Франчайз АД – Дружество под общ индиректен контрол

Сейба аптеки и дрогерии АД – Дружество под общ индиректен контрол

Калиман РТ АД – Дружество под общ индиректен контрол

ДОХ Група – Дружества под общ контрол чрез основен акционер

Медийна Група България Холдинг – Дружества под съвместен индиректен контрол чрез основен акционер

	<i>31.03.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

*Доставки от свързани лица:*

*Доставки на активи в процес на изграждане*

Дружества със значително влияние	-	19 746
	<b>-</b>	<b>19 746</b>

*Доставки на дълготрайни активи*

Дружества със значително влияние	18	73
	<b>18</b>	<b>73</b>

*Доставки на услуги от:*

Дружества със значително влияние	169	416
	<b>169</b>	<b>416</b>

*Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти*

Дружества със значително влияние	180	711
	<b>180</b>	<b>711</b>

**Общо**

<b>367</b>	<b>20 946</b>
------------	---------------

*Продажби на свързани лица*

	<i>31.03.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

*Приходи от наеми от:*

Дружества със значително влияние	49	63
Дружества под общ контрол	324	268
Дружества под общ индиректен контрол	324	1 207
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	91	81
	<b>788</b>	<b>1 619</b>

***Приходи от администриране и обслужване имоти***

Дружества със значително влияние	10	7
Дружества под общ контрол	39	24
Дружества под общ индиректен контрол	10	8
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	15	14
	<b>74</b>	<b>53</b>

***Приходи от продажба на инвестиционни имоти***

Дружества със значително влияние	-	1 208
	<b>-</b>	<b>1 208</b>

***Префактурирани консумативи на наематели***

Дружества със значително влияние	6	2
Дружества под общ контрол	28	-
Дружества под общ индиректен контрол	24	80
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	11	-
	<b>69</b>	<b>82</b>

***Получени депозити по договори за наем***

Дружества със значително влияние	-	54
Дружества под общ контрол	-	267
Дружества под общ индиректен контрол	-	11



	<b>0</b>	<b>332</b>
<b>Общо</b>	<b>931</b>	<b>3 294</b>

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.03.2012</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>
Дружества със значително влияние	26	7
Дружества под общ контрол	79	60
Дружества под общ индиректен контрол	76	146
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	144	78
<b>Общо</b>	<b>325</b>	<b>291</b>

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; от предоставени аванси. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> <i>включват:</i>	<i>31.03.2012</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към дружества със значително влияние	5750	5788
Задължения към дружества под общ контрол	267	267
Дружества под общ индиректен контрол	12	12
<b>Общо</b>	<b>6 029</b>	<b>6 067</b>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

<i>Вид задължение</i>	<i>31.03.2012</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	4 608	4 608

Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	941	875
Такси за административно обслужване	148	252
Получени депозити по договори за наем	332	332
<b>Общо</b>	<b>6 029</b>	<b>6 067</b>

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството към 29.06.2012г. са както следва:

Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер
Телекомплект инвест АД	Дружество – основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол чрез основен акционер
Медийна Група България Холдинг	Дружества под съвместен индиректен контрол чрез основен акционер

	<b>29.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
<b>Доставки от свързани лица:</b>	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>

**Доставки на активи в процес на изграждане**

Дружества под общ контрол	196	19 746
	<b>196</b>	<b>19 746</b>

**Доставки на дълготрайни активи**

Дружества под общ контрол	21	73
	<b>21</b>	<b>73</b>

**Доставки на услуги от:**

Дружества под общ контрол	303	416
	<b>303</b>	<b>416</b>

*Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти*

Дружества под общ контрол	408	711
	<b>408</b>	<b>711</b>

<b>Общо</b>	<b>928</b>	<b>20 946</b>
-------------	------------	---------------

	<i>29.06.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>

*Продажби на свързани лица*

*Приходи от наеми от:*

Дружества под общ контрол	851	331
Дружества под общ индиректен контрол	641	1 207
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	184	81
	<b>1 676</b>	<b>1 619</b>

*Приходи от администриране и обслужване имоти*

Дружества под общ контрол	102	31
Дружества под общ индиректен контрол	21	8
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	32	14
	<b>155</b>	<b>53</b>

*Приходи от продажба на инвестиционни имоти*

Дружества със значително влияние	-	1 208
	<b>-</b>	<b>1 208</b>

**Префактурирани консумативи на наематели**

Дружества под общ контрол	78	2
Дружества под общ индиректен контрол	57	80
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	19	-
	<b>154</b>	<b>82</b>

**Получени депозити по договори за наем**

Дружества под общ контрол	-	321
Дружества под общ индиректен контрол	-	11
	<b>0</b>	<b>332</b>

<b>Общо</b>	<b>1 996</b>	<b>3 294</b>
-------------	--------------	--------------

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b>29.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Дружества под общ контрол	100	67
Дружества под общ индиректен контрол	20	146
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	99	78
<b>Общо</b>	<b>219</b>	<b>291</b>

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги, префактуриране на консумативни разходи по наети помещения и от предоставени аванси.

Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>29.06.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
Наеми	135	261
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	55	17
Такси за административно обслужване на имоти	29	13
<b>Общо</b>	<b>219</b>	<b>291</b>

Съгласно сключените от дружеството наемни договори наемателите дължат месечната наемна цена в рамките на обичаен кредитен период до 30 дни.

Дружеството прилага същата кредитна политика и спрямо клиентите си – свързани лица.

Към края на отчетния период възрастовата структура на вземанията от свързани предприятия е както следва:

	<i>29.06.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
до 60 дни	131	291
от 60 до 120 дни	31	-
от 120 до 360 дни	57	-
<b>Общо</b>	<b>219</b>	<b>291</b>

Задължения към свързани предприятия:

<i>Задълженията към свързани предприятия включват:</i>	<i>29.06.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
--	--------------------------------	--------------------------------

Задължения към дружества под общ контрол	6 402	6 067
--	-------	-------

Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11	0
<b>Общо</b>	<b>6 413</b>	<b>6 067</b>

<i>Вид задължение</i>	<i>29.06.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
-----------------------	--------------------------------	--------------------------------

Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	4 850	4 608
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 089	875
Такси за административно обслужване	142	252
Получени депозити във връзка с договори за наем	332	332
<b>Общо</b>	<b>6 413</b>	<b>6 067</b>

Задълженията към свързани предприятия са левови, текущи и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 60 дни.

## 7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1. ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Емитентът не подготвя финансови отчети на консолидирана база.

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана и одиторските доклади за всяка година са изготвени и заверени от „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ за 2009, 2010 и 2011 година., както и от междинните финансови отчети на Дружеството към 31.03.2012 г. и 31.03.2011 г., които не са одитирани.

### 7.2. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ОТЧЕТА

След последния публикуван одитиран финансов отчет не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговска позиция на групата.

## **8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **Описание на вида и класа на ценните книжа**

Предмет на публично предлагане са 386 097 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Международният номер за идентификация на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ (ISIN код) е: BG1100031068.

Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

### **Форма на ценните книжа**

Акциите от настоящата емисия са обикновени, поименни, безналични акции, регистрирани в „Централен депозитар” АД, с адрес: РБългария, гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

### **Валута на емисията на ценните книжа.**

Емисията акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност е 2.40 (два лева и четиридесет стотинки) лева.

### **Права, отнасящи се до ценните книжа**

*Право на дивидент*

*Право на глас*

*Право на дял от печалбите на Емитента*

*Право на ликвидационен дял*

Правата, отнасящи се до ценните книжа са подробно разгледани в Документа за предлаганите ценни книжа на стр. 13 - 15.

### **Решения, оторизации и одобрения по силата на които са създадени ценните книжа**

Предлаганите акции от увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ се издават на основание решение на Съвета на директорите (съгласно овластяване от Устава), взето на заседание, проведено на 29.06.2012 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 12 869 903 лв., разпределен в 12 869 903 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 13 256 000 лв., чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лева за акция. Ако до изтичане на сроковете за записване на новите акции, те не бъдат записани изцяло, съответно не бъдат направени определените вноски, капиталът ще бъде увеличен в размер, съответстващ на записаните акции, но само в случай, че техният общ брой е не по-малък от 193 048 броя акции от новата емисия.

На свое заседание от 29.06.2012 г. Съветът на директорите е приел Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Капиталът се увеличава по реда и при условията на чл. 192, ал. 1, предл. първо, чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

#### **Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа**

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби.

## **9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **9.1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК**

#### **Данни за публичното предлагане**

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Предмет на публично предлагане са 386 097 (триста осемдесет и шест хиляди и деветдесет и седем) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 386 097 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 193 048 акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност от 2,40 лв. (два лева и четиридесет стотинки) на акция, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 2,40 лв. (два лева и четиридесет стотинки).

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, издадените от Дружеството обикновени акции от увеличението на капитала, ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на „БФБ-София“ АД.

#### **Права**

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

#### **Условия и срок**

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК и тъй като решението за увеличение се взема от управителния орган, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. На следващия



работен ден след изтичането на 7 (седем) дни от обнародването и публикуването на съобщението за публичното предлагане, „Централен депозитар” АД открива сметки за права на тези лица въз основа на данни от книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Тридесет и три цяло и тридесет и четири стотни права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всеки упражнени тридесет и три цяло и тридесет и четири стотни права дават възможност за записване една нова акция, по емисионна стойност 2,40 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 33,34. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 33,34/1 (тридесет и три цяло и тридесет и четири стотни към едно).

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Николай Хайтов” № 3А, ет. 1.

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник – в. „24 Часа”, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

## **9.2. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

### **I. Физически лица:**

- ☉ имената и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38, Емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
- ☉ дата, час и място на подаване на заявката;
- ☉ обща стойност на поръчката;
- ☉ други приложими реквизити съгласно чл. 34, ал. 1 от Наредба № 38
- ☉ подпис на лицето, което подава заявката.

### **II. Юридически лица:**

- ☉ фирма и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно идентификационни данни по чл. 66 от Наредба № 38;
- ☉ данните по точка I по-горе.

### **III. Чуждестранно физическо/юридическо лице – аналогични идентификационни данни по точка I или точка II по-горе**

Към писмената заявка се прилагат: (а) заверено копие на удостоверение за актуална регистрация на заявителите – юридически лица, издадено в тримесечен срок преди датата на подаване на писмената заявка, освен ако юридическото лице е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията. Ако юридическото лице е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по

вписванията, се представя само неговият ЕИК; (б) преведени и заверени документи за регистрация на чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно декларация по чл. 25, ал. 1 от Наредба № 38 за едногодишен срок преди подаване на поръчката, в случай на подаване на нареждането чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилага и копие от регистрацията по БУЛСТАТ, ако има такава, заверена от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, заверено копие от който се прилага към заявката. Чуждестранни физически лица прилагат превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. При подаване на нареждане до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки на лицето, се прилагат съответните разпоредби на Наредба № 38 на КФН. Инвестиционните посредници водят дневници при спазване на изискванията на Наредба № 38 на КФН.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се счита записан съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма имоти“ АД СИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите. Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноска). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД при подаване на заявката за

записване на акции. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции при подаване на заявките за записване на акции.

#### МЯСТО И ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ

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

#### **ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

**Адрес:** гр. София, ул. „Николай Хайтов” № 3А, ет. 1;

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** [zaytseva@sis.bg](mailto:zaytseva@sis.bg)

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

ИНВЕСТИТОРИТЕ, КОИТО ПРОЯВЯВАТ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, МОГАТ ДА СЕ ОБЪРНАТ И КЪМ ВСЕКИ ЛИЦЕНЗИРАН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК.

СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА. ПЪРВИ ЕТАП НА ПОДПИСКАТА ЗА НОВИТЕ АКЦИИ.

#### **Начална дата за продажба (търговия) на правата и за записване на нови акции**

Това е седмият 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 – в. „24 Часа” (ако обнародването и публикацията са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 11,12.2012 г.

#### **Краен срок за продажба на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: 27.12.2012 г.). Съгласно Правилата 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 (очаквана последна дата за търговия с права на борсата: 21.12.2012 г.).

#### **Място, условия и ред за прехвърляне на правата**

Прехвърлянето на правата посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на „БФБ–София” АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на регулирания пазар. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар” АД.

Права могат да предлагат за продажба всички притежатели на права, независимо от начина, по който са ги придобили, които са акционери на Дружеството, придобили акции най-късно 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 – в „24 Часа”, и лица, които са закупили права чрез сделка за покупка на „БФБ – София” АД.

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД.

#### ВТОРИ ЕТАП И КРАЙ НА ПОДПИСКАТА

##### **Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на правата**

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. Краен срок за продажба на правата от Документа за предлаганите ценни книжа (очаквана дата: на или около 07.01.2013 г.), „Софарма имоти” АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Софарма имоти” АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ в Търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия Правилник.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок на подписката посочен по-долу.

##### **Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло)**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 22.01.2013 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

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

##### **Таблица № 16: Очакван график на предлагането:**

Дата на публикуване на Проспекта	23.11.2012 г.
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в „Държавен вестник” и в централен ежедневник – в „24 Часа”	23.11.2012 г.
Начало на търговията с права на „БФБ –София” АД и на записването на новите акции	11.12.2012 г.
Последен ден на търговията с права на „БФБ-София” АД	21.12.2012 г.

---

Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	27.12.2012 г.
Служебен аукцион на „БФБ-София” АД за продажба на неупражнените права	07.01.2013 г.
Крайна дата за записване на акции	22.01.2013 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в Търговския регистър	28.01.2013 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	04.02.2013 г.
Начало на търговията с новите акции на „БФБ-София” АД	28.02.2013 г.

---

*Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (1) сроковете по графика се спазват без забава; и*

*(2) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.*

#### ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЗК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

#### ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ/УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

Броят на предлаганите акции няма да бъде променен. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 193 048 нови акции.

#### МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на притежаваните и/или придобитите от него права, разделен на 33,34 (**всеки тридесет и три цяло и тридесет и четири стотни упражнени права дават възможност за записване на една нова акция, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число**).

ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО; ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани

публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

На основание чл. 118, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, когато установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя на КФН вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на Комисията за финансов надзор или на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията за финансов надзор или от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор или са застрашени интересите на инвеститорите, Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, Дружеството е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържашата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го представи в КФН.

Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, от Комисията за финансов надзор, съответно от заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” по реда на чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ). Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно след започване на търговията от „Българска фондова борса – София” АД по реда на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ).

## **10. П Л А Н   З А   Р А З П Р Е Д Е Л Е Н И Е   Н А   Ц Е Н Н И Т Е   К Н И Ж А**

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони. Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да запишат нови акции, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия на права и ги упражнят, като запишат акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всеки 33.34 права може да бъде записана 1 нова акция на „Софарма имоти” АДСИЦ по емисионна стойност от 2.40 лева за акция.

## **11. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПЛАСИРАНЕ) НА АКЦИИТЕ**

### **11.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО**

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, ще бъде посочена в Съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4.

### **11.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА**

Избраният да обслужва увеличението на капитала е инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Изгрев, ул. „Николай Хайтов” № 3А, ет. 1 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 112б, ал. 1 от ЗППЦК, упълномощен от Общото събрание на акционерите да обслужва увеличението на капитала.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД се е задължил да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитала на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и широк кръг инвеститори на територията на България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

ИП „София Интернешънъл Секюритиз” АД се е задължил да положи най-големи усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се е задължил да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

## **12. ЦЕНА**

### **12.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Акциите се предлагат по емисионна стойност от 2.40 лева (два лева и четиридесет стотинки) за акция.

### **12.2. РАЗХОДИ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ**

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса – София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

### **12.3. КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ**

Емисионната стойност е определена на 2.40 лева на акция от Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, като са взети предвид интересите на акционерите на Дружеството.



При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори: капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Софарма имоти” АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за финансиране на проектите на Емитента. Емитентът е сред водещите компании в своя сегмент, като има изградена търговска марка и традиции, и в дългосрочен период ще донесе положителна стойност на акционерите си.

#### **12.4. ПРОЦЕДУРА ПО ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА**

След потвърждаването на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение на проспекта за публично предлагане на акции, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съобразно чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК, съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник – в „24 Часа” най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

#### **12.5. ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ**

При увеличение на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон не се прилагат.

### **13. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

#### **13.1. РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПОДАДЕ ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА ЗА ТЪРГОВИЯ**

След приключване на публичното предлагане на акциите и в 7-дневен срок от вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление до КФН за вписване на издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ – София” АД. Търговията с акциите може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 28.02.2013 г.

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

#### **13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУГА ПУБЛИЧНА ИЛИ ЧАСТНА ПОДПИСКА ЗА ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ ИЛИ ОТ ДРУГ КЛАС, КОЯТО СЕ ОРГАНИЗИРА ЕДНОВРЕМЕННО С ИЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ЗА КОИТО ЩЕ СЕ ИСКА ПРИЕМАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

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



### **13.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ, КОИТО ПОЕМАТ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ДА ОСИГУРЯВАТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ КУПУВА И ПРОДАВА**

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

### **13.4 СТАБИЛИЗАЦИЯ**

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с настоящото публично предлагане.

## **14. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Акциите от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Правата могат да се предлагат за продажба, както от акционерите с права, вписани в регистъра на Централния депозитар на 7-ия ден след обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК, така и от лицата придобили права, чрез покупка на вторичния пазар.

На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото публично предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

## **15. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Очакваната нетна сума от предлагането, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, след приспадане на разходите по неговото извършване, е в размер на 911,449 лева.

За изпълнението на задълженията си по обслужване на емисията ценни книжа ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, гр. София, получава от „Софарма имоти“ АДСИЦ възнаграждение в размер на 10,000 лева без ДДС.

В следващата таблица са посочени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на ценните книжа и не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат във връзка с увеличението на капитала.

**Таблица № 17:** Разходи по предлагането

---

#### **РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

---

Вознаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	10,000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	1 000 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в „Държавен вестник“ (прогнозна стойност)	225 лв.

**РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОННИ**

Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от Комисията за финансов надзор	1 627 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар” АД	980 лв.
Такса за осъществяване на първично предлагане на ценни книжа на регулиран пазар	600 лв.
Такса за регистрацията на емисията акции в „Централен депозитар” АД	980 лв.

<b>ОБЩО</b>	<b>15,484 лв.</b>
-------------	-------------------

\* Така посочените разходи са с прогнозен характер

Общите разходи на акция, изчислени като общият размер на разходите, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (15 484 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (386 097 бр.), са 0,0401 лева на акция.

Всички посочени в таблицата разходи са за сметка на „Софарма имоти” АД СИЦ.

**16. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ**

Няма издаване на акции на членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще.

Членовете на Съвета на директорите нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на акция условия на публичното предлагане.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

**Таблица № 18:** Разводняване на стойността на акциите\*

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2012 г.)</b>	
Обща сума на активите (лв.)	88 926 000
Общо задължения (лв.)	65 814 000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	23 112 000
Брой акции в обращение	12 869 903
Номинална стойност на една акция (лв.)	1
Балансова стойност на една акция (лв.)	1.80
<b>Увеличението на капитала</b>	
Брой нови акции	386 097
Номинал (лв.)	1
Емисионна стойност на акция (лв.)	2.40

Увеличение на капитала (лв.) 926 633

**След увеличението на капитала**

Брой акции след увеличението	13 256 000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)	24 038 633
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)	1.81

**Разводняване на 1 акция**

**няма**

*Източник: Неодитиран междинен финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2012 г.*

\* При записани всички акции от увеличението.

Към 31.03.2012 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти” АДСИЦ е 23,112,000 лв., разпределени в 12,869,903 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е съответно 1.80 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 926,633 лв (386,097 нови акции по 2.40 лв) до 24,038,633 лв., а броят на акциите ще достигне 13,256,000 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 1.81 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението акции. В таблица № 7 е показано такова разводняване на 1 акция:

**Таблица № 19: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция\***

<b>Преди увеличението на капитала (към 31.03.2012 г.)</b>	
Общ брой акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ	12 869 903
Номинална стойност на акция (лв.)	1
Балансова стойност на „Софарма имоти“ АДСИЦ (лв.)	23 112 000
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000078%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	1.80
<b>Увеличението на капитала*</b>	
Общ брой записани акции*	386 097
Номинална стойност на една акция (лв.)	1
Емисионна стойност на една акция (лв.)	2.40
Брой записани акции на 1 стара акция*	0.00
<b>След увеличението на капитала</b>	
Общ брой акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ след увеличението*	13 256 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1
Балансова стойност на дружеството след увеличението (лв.)	24 038 633
Дял от капитала на една стара акция (%)*	0.0000075%

Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	1.81
<b>Разводняване на стойността на 1 акция</b>	<b>няма</b>
<b>Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция</b>	<b>-2.91%</b>

*Източник: Неодитиран междинен финансов отчет на „Софарма имоти” АД СИЦ към 31.03.2012 г.*

\* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.02999999 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.02999999 акции, както и всички останали акционери също записват своите акции).

Вижда се, че при записване на всички акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 1.80 лв. на акция преди увеличението до 1.81 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0.02999999 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.02999999 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала в процентно отношение спада от 0.0000078% на 0.0000075%. По този начин, балансовата стойност на една акция е 1.81 лв., а делът от капитала, изразен в проценти, спада до 0.0000075%.

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти” АД СИЦ може да запази досегашния си дял от капитала на Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял от капитала с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

## 17. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 17.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ:

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ акционерният капитал на „Софарма имоти” АД СИЦ е в размер на 12 869 903 лева, разпределен в 12 869 903 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

**Таблица № 20:** Акционерен капитал на „Софарма имоти” АД СИЦ.

КАПИТАЛ НА	КЪМ 01 ЯНУАРИ	КЪМ 31	КЪМ 01 ЯНУАРИ	КЪМ ДАТАТА НА
СОФАРМА ИМОТИ	2011 Г.	ДЕКЕМВРИ 2011 Г.	2012 Г.	РЕГИСТРАЦИОНН
АДСИЦ				ИЯ ДОКУМЕНТ
Размер на капитала	11 700 000 лева	12 869 903 лева	12 869 903 лева	12 869 903 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	11 700 000 броя	12 869 903 броя	12 869 903 броя	12 869 903 броя

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ*

АКО ИМА АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ, ДА СЕ ПОСОЧИ БРОЯ И ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ТАКИВА АКЦИИ;

„Софарма имоти” АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА;

Няма акции на „Софарма имоти” АДСИЦ, които се държат от или от името на самото Дружество.

СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА;

„Софарма имоти” АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА И УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА;

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал..

Няма друго начинание за увеличаване на капитала, освен увеличението на капитала на Дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 29.06.2012 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 12 869 903 лв., разпределен в 12 869 903 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 13 256 000 лв., чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и и емисионна стойност от 2,40 лева за акция.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ;

Няма капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.

С решение на Софийски градски съд от 28.06.2006 г. е вписано първоначално увеличение на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С решение на Софийски градски съд от 20.09.2006 г. е вписано второ увеличение на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ от 650 000 лева на 5 850 000 лева, разпределен в 5 850 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С Решение на Софийски градски съд от 02.03.2007 г. е вписано трето увеличение на капитала на дружеството от 5 850 000 лева на 11 700 000 лева, разпределен в 11 700 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20111205151944 от 05.12.2011 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията четвърто увеличение на капитала на дружеството от 11 700 000 лева на 12 869 903 лева, разпределен в 12 869 903 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

## **17.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА**

### **ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Предмет на дейност на Дружеството, съгласно чл. 4 от Устава, 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.

Инвестиционните цели на Дружеството са отделно описани в 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 НА УСТАВА, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

Органите на управление на Дружеството са: (а) Общо събрание (б) Съвет на директорите;

#### **Общо събрание**

Общото събрание (ОС) включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно за конкретното общо събрание в писмена форма, съгласно ЗППЦК и актовете по прилагането му. Членовете на Съвета на директорите могат да вземат участие в ОС без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание има следната компетентност: 1. изменя и допълва устава на Дружеството; 2. преобразува и прекратява Дружеството; 3. увеличава и намалява капитала на Дружеството; 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона; 5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството; 6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент; 7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; 8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Общото събрание на Дружеството се провежда в неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Общото събрание може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен депозитар” АД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените на него акции с право на глас.

Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Уставът предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т. 1 – 4 от Устава се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

### **Съвет на директорите**

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. 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 сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде: 1. служител в Дружеството; 2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание; 3. свързано с Дружеството лице; 4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството; 5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4; 6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството. Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време. Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на Съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание: Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно: 1. покупка и продажба на недвижими имоти; 2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар; 3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2; 4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката – депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава; 5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им; 6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти на Дружеството; 7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава; 8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството; 9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; 10. откриване на клонове и представителства; 11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.



Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон. Замяна на обслужващо дружество или на банката – депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Устава, освен в случаите, когато законът или Уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения.

**ПРАВА, ПРЕФЕРЕНЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ**

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар” АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

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

#### **Право на глас**

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

#### **Право на дивидент**

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти 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 годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### **Право на ликвидационен дял**

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

**ДЕЙСТВИЕ, НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ**

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

**УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

Общото събрание (ОС) включва всички акционери с право на глас. Те участват в ОС лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно в писмена форма, съгласно ЗППЦК и актовете по прилагането му. Членовете на Съвета на директорите могат да вземат участие в ОС без право на глас, освен ако са акционери.

Общото събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Редовното ОС се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. ОС може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.



Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на ОС по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

Акционерите и представителите на акционерите удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОС. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

**РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

**ОПОВЕСТЯВЕНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ**

Уставът и вътрешните актове на „Софарма имоти“ АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

**РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА**

В Устава не са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

## **18. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, могат да бъдат разгледани посочените по-долу документи:

- Устав на „Софарма имоти“ АДСИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2009, 2010 и 2011 година.
- Неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 и 31.03.2012г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на ИП СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД:

### **ЕМИТЕНТА:**

#### **„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ**

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

**Тел.:** + 359 2 8134 523

**Факс:** + 359 2 8134 332

---

**Е-поща:** [VPanova@sopharma.bg](mailto:VPanova@sopharma.bg)

**Лице за контакт:** Иванка Панова

Всеки работен ден от 8,30 до 17,00 часа.

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

**ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

**Адрес:** гр. София, ул. Николай Хайтов № 3А, ет. 1

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

**Е-поща:** [zaytseva@sis.bg](mailto:zaytseva@sis.bg)

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

Всеки работен ден от 9,00 до 17,00 часа

---

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на „Софарма имоти” АДСИЦ – [www.sopharma-imoti.com](http://www.sopharma-imoti.com)

Интернет страницата на ИП СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД – [www.sis.bg](http://www.sis.bg)