

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

РЕЗЮМЕ

03 Август 2017 година

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A.1	Това резюме следва да се разглежда като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разходите във връзка с превода на проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на проспекта или, четено заедно с другите части на проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.
A.2	Емитентът, както и лицата, отговорни за съставянето на проспекта, предоставят своето съгласие за използване на проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа. Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

РАЗДЕЛ Б - ЕМИТЕНТ

Б.1	„Софарма имоти“ АДСИЦ
Б.2	Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти“ АДСИЦ. 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. 11.
Б.3	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 66 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. За най-големия си проект – комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, „Софарма имоти“ АДСИЦ има издаден Акт 16 – Разрешение за ползване от дата 29.09.2011 г. За финансиране на изграждането на „Софарма Бизнес Тауърс“ „Софарма имоти“ АДСИЦ е използвал един инвестиционен кредит от 2008г., рефинансиран през 2011г. и отново през 2014 г. с Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, сключен между Дружеството и „Банка ДСК“ ЕАД. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 30.06.2017 г. е 25 456 хил. лв., а амортизируемата – 25 424 хил. лв. 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 дружества, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на 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 законовите ограничения и факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната.
Б.4а	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 тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти“ АДСИЦ успя да стартира, обезпечи финансово и завърши изпълнението на един от най-амбициозните си проекти – строежа на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев“, местността „Дианабад“. Проектът е за построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи. В контекста на текущата пазарна ситуация дружеството успешно е привлякло редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на „Софарма Бизнес Тауърс“ и функционалните характеристики на проекта. Възстановяването на европейската икономика, засилването на вътрешното търсене, положителните тенденции при заетостта и търговията на дребно, както и признаците за възстановяване на пазара на недвижими имоти през последната година дават основание за оптимистични прогнози за развитието на българската икономика в бъдеще.

Б.5	„Софарма имоти“ АДСИЦ не е част от икономическа група. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Наредба № 2/17.09.2003г. и ЗППЦК.																																																																																																																																										
Б.6	Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.06.2017 г. са следните: Огнян Иванов Донев, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД. Главните акционери в „Софарма имоти“ АДСИЦ нямат различни права на глас от всички останали акционери. Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Софарма имоти“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.																																																																																																																																										
Б.7	<p>Таблица № 1: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти“ АДСИЦ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2014</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>30.06.2016</th> <th>30.06.2017</th> </tr> <tr> <th></th> <th>хил. лв.</th> <th>хил. лв.</th> <th>хил. лв.</th> <th>хил.лв.</th> <th>хил.лв.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Приходи от наеми на инвестиционни имоти</td> <td>8 827</td> <td>8 784</td> <td>8 787</td> <td>4 330</td> <td>4 488</td> </tr> <tr> <td>Приходи от административно обслужване на имоти</td> <td>1 045</td> <td>1 113</td> <td>1 068</td> <td>556</td> <td>560</td> </tr> <tr> <td>Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти</td> <td>152</td> <td>63</td> <td>58</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10 024</td> <td>9 960</td> <td>9 913</td> <td>4 886</td> <td>5 048</td> </tr> <tr> <td>Други доходи от дейността</td> <td>45</td> <td>90</td> <td>52</td> <td>37</td> <td>88</td> </tr> <tr> <td>Разходи за материали</td> <td>(47)</td> <td>(116)</td> <td>(132)</td> <td>(35)</td> <td>(32)</td> </tr> <tr> <td>Разходи за външни услуги</td> <td>(2 446)</td> <td>(2 496)</td> <td>(2 462)</td> <td>(1 188)</td> <td>(1 336)</td> </tr> <tr> <td>Разходи за персонала</td> <td>(30)</td> <td>(82)</td> <td>(90)</td> <td>(75)</td> <td>(83)</td> </tr> <tr> <td>Разходи за амортизации</td> <td>(37)</td> <td>(45)</td> <td>(17)</td> <td>(9)</td> <td>(7)</td> </tr> <tr> <td>Други разходи за дейността</td> <td>(77)</td> <td>(71)</td> <td>(223)</td> <td>(12)</td> <td>(160)</td> </tr> <tr> <td>Печалба от оперативна дейност</td> <td>7 432</td> <td>7 240</td> <td>7 041</td> <td>3 604</td> <td>3 518</td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Финансови разходи</td> <td>(2 221)</td> <td>(1 194)</td> <td>(854)</td> <td>(458)</td> <td>(301)</td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи/разходи, нетно</td> <td>(2 201)</td> <td>(1 194)</td> <td>(854)</td> <td>(458)</td> <td>(301)</td> </tr> <tr> <td>Печалба преди дивиденди</td> <td>5 231</td> <td>6 046</td> <td>6 187</td> <td>3 146</td> <td>3 217</td> </tr> <tr> <td>Задължителен дивидент за разпределяне</td> <td>(4 570)</td> <td>(5 374)</td> <td>(5 512)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Остатъчен доход за годината</td> <td>661</td> <td>672</td> <td>675</td> <td>3 146</td> <td>3 217</td> </tr> <tr> <td>Други компоненти на всеобхватния доход за годината</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</td> <td>661</td> <td>672</td> <td>675</td> <td>3 146</td> <td>3 217</td> </tr> <tr> <td>Доход на акция (преди задължителен дивидент)</td> <td>0.33</td> <td>0.35</td> <td>0.34</td> <td>0.17</td> <td>0.17</td> </tr> <tr> <td>Доход на акция (след задължителен дивидент)</td> <td>0.04</td> <td>0.04</td> <td>0.04</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2014, 2015 и 2016 г. и неаудирани междинни отчети към 30.06.2016 г. и 30.06.2017 г.</i></p> <p>През 2014 г. Дружеството реализира приходи от наеми в размер на 8 827 хил. лв., което представлява ръст от 13.60% спрямо предходната година. Дружеството е реализирало Други доходи от дейността в размер на 45 хил. лв. (2013 г.: 199 хил. лв.), които включват печалба от продажба на имоти в размер на 24 хил. лв., приходи от неустойки – 18 хил. лв., застрахователни обезщетения – 1 хил. лв. и други приходи – 2 хил. лв. Оперативните разходи бележат незначително покачване, което до голяма степен е движено от покачането на разходите за външни услуги с 3.7% до 2 446 хил. лв. Дружеството приключва годината с реализирана оперативна печалба в размер на 7 432 хил. лв. Нетните финансови разходи за 2014 г. възлизат на 2 201 хил. лв. и така дружеството приключва годината с печалба (преди задължителен дивидент) в размер на 5 231 хил. лв.</p> <p>През 2015 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ реализира приходи от наем в размер на 8 784 хил. лв., като отбелязва спад от 0,49% на годишна база. Други доходи от дейността се удвояват спрямо предходната година, достигайки 90 хил. лв. Те включват приходи от неустойки (75 хил. лв.), печалба от продажба на имоти и специфични инсталации (12 хил. лв.), приходи от застрахователни обезщетения (1 хил. лв.) и други (2 хил. лв.). Оперативните разходи на Дружеството нарастват с 6,56% през годината до 2 810 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ към края на 2015 г. възлиза на 7 240 хил. лв. или с 2,58% по-ниско спрямо предходната година. Нетните финансови разходи намаляват с 45,75% до 1 194 хил. лв. с което печалбата на дружеството (преди задължителния дивидент) достига 6 046 хил. лв., отбелязвайки ръст от 15,58% спрямо 2014 г.</p> <p>През 2016 г. приходите от наеми възлизат на 8 787 хил. лв. като отбелязват изменение от едва 0,03% спрямо предходната година. Другите приходи от дейността се свиват с 42,2% до 52 хил. лв. като те включват приходи от неустойки (46 хил. лв.), печалба от продажба на имоти (5 хил. лв.) и приходи от застрахователни обезщетения (1 хил. лв.). Оперативните разходи на Дружеството се</p>		2014	2015	2016	30.06.2016	30.06.2017		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	8 784	8 787	4 330	4 488	Приходи от административно обслужване на имоти	1 045	1 113	1 068	556	560	Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	152	63	58	-	-		10 024	9 960	9 913	4 886	5 048	Други доходи от дейността	45	90	52	37	88	Разходи за материали	(47)	(116)	(132)	(35)	(32)	Разходи за външни услуги	(2 446)	(2 496)	(2 462)	(1 188)	(1 336)	Разходи за персонала	(30)	(82)	(90)	(75)	(83)	Разходи за амортизации	(37)	(45)	(17)	(9)	(7)	Други разходи за дейността	(77)	(71)	(223)	(12)	(160)	Печалба от оперативна дейност	7 432	7 240	7 041	3 604	3 518	Финансови приходи	20	-	-	-	-	Финансови разходи	(2 221)	(1 194)	(854)	(458)	(301)	Финансови приходи/разходи, нетно	(2 201)	(1 194)	(854)	(458)	(301)	Печалба преди дивиденди	5 231	6 046	6 187	3 146	3 217	Задължителен дивидент за разпределяне	(4 570)	(5 374)	(5 512)	-	-	Остатъчен доход за годината	661	672	675	3 146	3 217	Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-	-	-	-	ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	661	672	675	3 146	3 217	Доход на акция (преди задължителен дивидент)	0.33	0.35	0.34	0.17	0.17	Доход на акция (след задължителен дивидент)	0.04	0.04	0.04	-	-
	2014	2015	2016	30.06.2016	30.06.2017																																																																																																																																						
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.																																																																																																																																						
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	8 784	8 787	4 330	4 488																																																																																																																																						
Приходи от административно обслужване на имоти	1 045	1 113	1 068	556	560																																																																																																																																						
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	152	63	58	-	-																																																																																																																																						
	10 024	9 960	9 913	4 886	5 048																																																																																																																																						
Други доходи от дейността	45	90	52	37	88																																																																																																																																						
Разходи за материали	(47)	(116)	(132)	(35)	(32)																																																																																																																																						
Разходи за външни услуги	(2 446)	(2 496)	(2 462)	(1 188)	(1 336)																																																																																																																																						
Разходи за персонала	(30)	(82)	(90)	(75)	(83)																																																																																																																																						
Разходи за амортизации	(37)	(45)	(17)	(9)	(7)																																																																																																																																						
Други разходи за дейността	(77)	(71)	(223)	(12)	(160)																																																																																																																																						
Печалба от оперативна дейност	7 432	7 240	7 041	3 604	3 518																																																																																																																																						
Финансови приходи	20	-	-	-	-																																																																																																																																						
Финансови разходи	(2 221)	(1 194)	(854)	(458)	(301)																																																																																																																																						
Финансови приходи/разходи, нетно	(2 201)	(1 194)	(854)	(458)	(301)																																																																																																																																						
Печалба преди дивиденди	5 231	6 046	6 187	3 146	3 217																																																																																																																																						
Задължителен дивидент за разпределяне	(4 570)	(5 374)	(5 512)	-	-																																																																																																																																						
Остатъчен доход за годината	661	672	675	3 146	3 217																																																																																																																																						
Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-	-	-	-																																																																																																																																						
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	661	672	675	3 146	3 217																																																																																																																																						
Доход на акция (преди задължителен дивидент)	0.33	0.35	0.34	0.17	0.17																																																																																																																																						
Доход на акция (след задължителен дивидент)	0.04	0.04	0.04	-	-																																																																																																																																						

повишават с 4,06% на годишна база, достигайки 2 924 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 041 хил. лв., което представлява намаление с 2,75% за годината. С намаляването на ползваното банково финансиране, финансовите разходи на Дружеството се понижават с 28,48% до 854 хил. лв. С това нетната печалба достига 6 187 хил. лв., или с 2,33% по-висока спрямо отчетеното година по-рано.

През първото полугодие на 2017 г. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 4 488 хил. лв., с което отбелязва ръст от 3,65% на годишна база спрямо същия период на миналата година. Приходите от административно обслужване на имоти възлизат на 560 хил. лв. за първите шест месеца на годината, а перото „Други доходи от дейността“ нарастват до 88 хил. лв. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ за първото полугодие достигат до 1 618 хил. лв. или с 22,67% повече спрямо същия период на миналата година. Нетните финансови разходи за първите шест месеца на 2017 г. възлизат на 301 хил. лв., а нетната печалба на Дружеството отбелязва ръст от 2,26% на годишна база до 3 217 хил. лв.

Таблица № 2: Капиталова структура на „Софарма имоти“ АДСИЦ

	2014	2015	2016	30.06.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	84 019	83 890	83 949	83 756
Инвестиционни имоти под строителство			0	0
Други дълготрайни материални активи	66	33	16	11
Нематериални активи	12	0	0	0
	84 097	83 923	83 965	83 767
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	27	36	67	56
Търговски вземания	476	406	280	355
Други текущи вземания и предплатени разходи	38	35	35	130
Парични средства и парични еквиваленти	3 993	814	778	552
	4 534	1 291	1 160	1 093
ОБЩО АКТИВИ	88 631	85 214	85 125	84 860
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	16 939	18 087	19 257	19 257
Резерви	8 043	11 374	15 702	15 702
Неразпределена печалба	8 657	9 329	10 004	13 221
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	33 639	38 790	44 963	48 180
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	38 224	30 652	24 306	20 946
Дългосрочни задължения към персонала	0	13	23	24
	38 224	30 665	24 329	20 970
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	6 521	5 015	4 826	4 740
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 491	4 487	4 488	4 478
Краткосрочни банкови заеми	0	0	0	0
Задължения за дивиденди	4 571	5 375	5 515	5 346
Търговски задължения	99	100	121	40
Задължения за данъци	438	120	137	310

	Други текущи задължения	648	662	746	796
		16 768	15 759	15 833	15 710
	ОБЩО ПАСИВИ	54 992	46 424	40 162	36 680
	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	88 631	85 214	85 125	84 860
	<i>Източник: „Софарма Имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2014, 2015 и 2016 г. и неаудитиран междинен отчет към 30.06.2017 г.</i>				
Б.8	Емитентът не изготвя проформа финансова информация.				
Б.9	Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.				
Б.10	Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2014 г., 2015 г. и 2016 г. не съдържат квалификации.				
Б.11	Борис Борисов, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ, с подписа си в края на Проспекта, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал не е достатъчен за настоящите нужди на Емитента и ще бъдат взети мерки за увеличаване на текущите активи и намаляване на краткосрочните пасиви, за да бъде постигнат достатъчен оборотен капитал за нуждите на Емитента.				
РАЗДЕЛ В – ЦЕННИ КНИЖА					
В.1	Предмет на публично предлагане са 850 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите 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.				
В.2	Емисията акции от увеличението на капитала „Софарма имоти“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев, а емисионната им стойност 6.50 лева (шест лева и петдесет стотинки).				
В.3	Регистрираният капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на 19 256 929 лв. и е разпределен в 19 256 929 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Всички акции са изцяло платени.				
В.4	<p>Всяка обикновена акция на „Софарма имоти“ АДСИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални с номиналната стойност на акцията.</p> <p>Право на дивидент Дивидендите се разпределят по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите. Дружеството не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивидендите преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството. 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. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централния депозитар. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивидендите остават в Дружеството. Няма ограничения и специални процедури за непробиваващи държатели.</p> <p>Право на глас Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, определено по закон. При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат</p>				

лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато решението за увеличението на капитала се взема от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

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

Право на дял от печалбите на Емитента

Дивидентите се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право на ликвидационен дял

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

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- *право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;*
- *право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;*
- *право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.*

Права на миноритарните акционери:

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

- *при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;*
- *да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;*
- *да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;*
- *да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;*
- *да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.*

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Условия за обратно изкупуване

Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Условия за конвертиране

Няма издадени конвертируеми ценни книжа.

В.5 Издадените от „Софарма имоти” АДСИЦ акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилникът на „Централен депозитар” АД (ЦД) и Правилата на БФБ (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Търговия с акции от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ може да се извършва и извън регулиран пазар при спазване на изискванията на приложимата нормативна уредба и Правилника на ЦД.

За да закупят или продадат акции на БФБ, инвеститорите следва да подадат съответните нареждания за покупка или продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Страните по сделки с акции от капитала на Дружеството, предварително сключени пряко между тях, страните по сключен

	<p>договор за дарение с предмет акции от капитала на Дружеството, както и наследниците на починал акционер, ползват услугите на инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, относно вписването на прехвърлянето в регистрите на „Централен депозитар“ АД, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на акциите.</p> <p>Съгласно чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН, инвестиционните посредници имат задължение да изискват от клиентите си, съответно от техните пълномощници, да декларират дали:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. притежават вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата, на които са издадени финансовите инструменти – предмет на нареждането, се търгуват на регулиран пазар; 2. финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор; 3. сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. <p>Съответният инвестиционен посредник проверява (освен в случаите, изрично посочени в приложимата нормативна уредба като изключения от това правило) в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на неговия клиент, дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, откаже да подаде декларация по чл. 35, ал. 1 от Наредба № 38, или декларира, че сделката – предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по изречение първо се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента.</p> <p>Съответният инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждането, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждане за продажба, са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.</p> <p>Тази забрана не се прилага по отношение на заложен финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.</p> <p>Съгласно чл. 38, ал. 4 от ЗПФИ инвестиционен посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар (в т.ч. и акциите от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ), е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти – предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.</p>
<p>В.6</p>	<p>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 16.12.2017 г.</p> <p>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.</p>
<p>В.7</p>	<p>Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент.</p> <p>„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2014 г. с печалба в размер на 5 231 хил. лв. След преобразуване на печалбата по чл. 10 от ЗДСИЦ отчислението за дивидент за 2014 г. е 4 570 хил. лв. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 28.05.2015 г., брутният дивидент на една акция е 0.2698 лв.</p> <p>„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2015 г. с печалба в размер на 6 046 хил. лв. След преобразуване на печалбата по чл. 10 от ЗДСИЦ отчислението за дивидент за 2015 г. е 5 374 хил. лв. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 16 юни 2016 г., брутният дивидент на една акция е 0.2971 лв.</p> <p>„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2016 г. с печалба в размер на 6 187 хил. лв. След преобразуване на печалбата по чл. 10 от ЗДСИЦ отчислението за дивидент за 2016 г. е 5 512 хил. лв. Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.06.2017 г., брутният дивидент на една акция е 0.2863 лв.</p> <p>Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти.</p>
<p>РАЗДЕЛ Г - РИСКОВЕ</p>	
<p>Г.1</p>	<p>Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти“ АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими</p>

имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаление на равнището на наемите

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира тези рискове чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Повишена конкуренция

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на финансовата криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвидените. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

Риск от непокрити от застраховки загуби

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

Дружеството възнамерява и в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг. Това излага компанията на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Г.3	<p>Ценови риск</p> <p>След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти” АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да</p>
-----	--

бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Софарма имоти“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивиденди

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Печалбата, формирана от преценка на активите, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект“ за акционерите на Дружеството

„Софарма имоти“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, 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, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в „Софарма имоти“ АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

През последните три години дружеството „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършвало увеличения на капитала, като при всички тях не е имало случай на разводняване на стойността на една акция (новите акции са емитирани на цена по-висока от съответната счетоводна стойност на акция). Разводняването на дела на една стара акция в капитала на Дружеството в резултат на увеличенията на капитала е съответно 6.08% през 2016 г., 6.35% през 2015 г. и 7.25% през 2014 г.

Не са накърнявани интересите на инвеститорите при увеличенията на капитала, тъй като емисиите са осъществявани посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази дела си в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай че не упражнят полагащите им се права, акционерите са компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явен аукцион.

Значителни сделки с акции на Дружеството могат да повлияят на тяхната пазарна цена

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Продажби на допълнителни акции на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Такива продажби могат също да изправят „Софарма имоти“ АДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща.

Риск от невъзможност за упражняване на права при настоящото и бъдещо увеличение на капитала на емитента

Доколкото, съгласно условията на предлагането, съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акция е 22.655/1, съществува риск настоящи акционери, притежаващи по-малко акции (съответно права) от изискуемото за записване на

една акция при настоящото, респективно при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, да не могат да упражнят правата си и да участват в увеличението на капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ Д - ПРЕДЛАГАНЕ

Д.1 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 5 502 208 лева. При условие че бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна, очакваната нетна сума от предлагането е в размер на 2 739 708 лв. 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 13 000 лева без включен 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. Така представените разходи са валидни в този размер, както в случай че предложената емисия бъде записана в пълен размер (850 000 бр. акции), така и ако бъде записано само минималното количество, при което публичното предлагане ще се счита за успешно (425 000 бр. акции). Възнаграждението на упълномощения инвестиционен посредник е уговорено в твърд размер и не зависи от постигнатите резултати от публичното предлагане. 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 № 3. Разходи по предлагането

РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	13 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в два централни ежедневника (прогнозна стойност)	1 220 лв.
Оповестяване на съобщение за увеличение на капитала в търговския регистър	20 лв.
РАЗХОДИ ЗА ТАКСИ И КОМИСИОННИ	
Такса за потвърждение на проспект за първично публично предлагане при увеличение на капитала от	5 000 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД	1 440 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	1 440 лв.
ОБЩО	22 792 лв.

* 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 (22 792 лв.), се раздели на броя ценни книжа, които ще бъдат предложени публично (850 000 бр.), са 0.0268 лева на акция. В случай че бъде записан минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна (425 000 бр.), общите разходи на една акция ще възлязат на 0.0536 лева на акция.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисионни 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.

Д.2а Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 5 525 000 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 5 502 208 лв. При условие че бъде записан само минималният размер на емисията, за да се счита тя за успешна, очакваната нетна сума на приходите е в размер на 2 739 708 лв.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството са средствата от емисията да бъдат използвани за рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на привлечено дългово финансиране. Рефинансирането се предвижда с цел да се намали дълговата тежест върху „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и да се увеличи собственият капитал за сметка на задлъжнялостта на Дружеството.

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.

Д.3 Условието, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗПЩК, 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 850 000 (осемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Всички 850 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Предлаганите акции са с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 6.50 лв. (шест лева и петдесет стотинки). Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 425 000 акции, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции. След приключване на

подписката, вписване на увеличени 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.

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.

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 оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. На следващия работен ден след изтичането на 7 (седем) дни от оповестяването 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. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 22.655/1 (двадесет и две цяло и шестстотин петдесет и пет хилядни към едно). Всеки упражнен двадесет и две цяло и шестстотин петдесет и пет хилядни права дават възможност за записване на 1 (една) нова акция по емисионна стойност 6.50 лева всяка, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, разделен на 22.655. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Инвестиционен посредник, избран да обслужва увеличението на капитала, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски” № 140, ет. 4.

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. 2 от ЗППЦК съобщението се оповестява в търговския регистър и се публикува най-малко в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

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 оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, (ако оповестяването и публикациите са в различни дати – седмият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от най-късната от всички дати). Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 20.09.2017 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: 05.10.2017 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: 03.10.2017 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 способности 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 оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“) и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, 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 способности до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД.

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 12.10.2017 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 30.10.2017 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.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК 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.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 425 000 нови акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и на „БФБ – София“ АД.

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 съдържащата 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. 20, ал. 2, т. 2 от Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПМПЗФИ). 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).

Броят на предлаганите акции няма да бъде променян. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за увеличение на капитала. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, само ако са записани и платени поне 425 000 нови акции. 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 22.655 (всеки двадесет и две цяло и шестстотин петдесет и пет хилядни 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). Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките. Ако подписката приключи неуспешно, Емитентът уведомява КФН по реда на чл. 84, ал. 3 ЗППЦК. Емитентът е длъжен в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведоми банката за резултата от подписката, да публикува на Интернет страниците на Емитента и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането, покана до лицата, записали акции, в която да обяви условията и реда за връщане на набраните суми, както и да заяви поканата за оповестяване в търговския регистър и да я публикува в два централни ежедневника (в-к „24 Часа“ и в-к „Капитал Daily“). Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат

	<p>възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомяването по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката. В случай че увеличението на капитала не бъде вписано в Търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на отказа и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред. 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.</p> <p>Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.</p> <p>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.</p> <p>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 вноски). 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 до крайния срок за записване на акциите. В случай че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник платежни документи за направените вноски по записаните акции до крайния срок за записване на акциите.</p> <p>След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар. Централният депозитар ще открие нови или кредитира съществуващи сметки на инвеститорите със записаните от тях и заплатени нови акции. Акциите на лицата по подметки на инвестиционни посредници в „Централен Депозитар“ АД ще бъдат разпределени по съответните подметки.</p> <p>При желание, инвеститорите могат да получат удостоверителни документи – депозитарни разписки – за получените от тях нови акции. Издаването на депозитарни разписки се извършва от Централния депозитар чрез съответния инвестиционен посредник по искане на акционера и съгласно Правилника на „Централен депозитар“ АД и вътрешните актове на посредника „Софарма имоти“ АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомяване до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомяването Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите). Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В случай че бъде постановен отказ за вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на отказа.</p> <p>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. 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. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата, „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.</p> <p>Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, посочен по-горе, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, посочен по-горе, неупражнените права се погасяват.</p>
<p>Д.4</p>	<p>На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения. На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 14.1. от Регистрационния документ е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство. Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ да се разпоредят с акциите на Дружеството, които притежават. Съществуват ограничения за търговия с финансови инструменти по Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г.</p>
<p>Д.5</p>	<p>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 оповестяване 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</p>

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.

Д.6 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 № 4: Разводняване на стойността на акциите (при записани всички акции от увеличението)

Преди увеличението на капитала (към 30.06.2017 г.)		
Обща сума на активите (лв.)		84 860 000
Общо задължения (лв.)		36 680 000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)		48 180 000
Брой акции в обращение		19 256 929
Номинална стойност на една акция (лв.)		1.00
Балансова стойност на една акция (лв.)		2.50
Увеличението на капитала		
Брой нови акции		850 000
Номинал (лв.)		1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)		6.50
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер		5 502 208
След увеличението на капитала		
Брой акции след увеличението		20 106 929
Балансова стойност на нетните активи (лв.)		53 682 208
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)		2.67
Разводняване на 1 акция		няма

Източник: Междинен неотдиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2017 г.

Към 30.06.2017 г. балансовата стойност на нетните активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ е 48 180 хил. лв., разпределени в 19 256 929 акции. Съответно нетната балансова стойност на акция е 2.50 лв. При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 5 502 208 лв. (850 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 53 682 208 лв., а броят на акциите ще достигне 20 106 929 акции. Новата нетна балансова стойност на акция ще бъде равна на 2.67 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството. Не се накръняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желасщ настоящ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери.

Таблица № 5: Разводняване на стойността на акциите (при записване на половината от предложените акции от увеличението)

Преди увеличението на капитала (към 30.06.2017 г.)		
Обща сума на активите (лв.)		84 860 000
Общо задължения (лв.)		36 680 000
Балансова стойност на нетните активи (лв.)		48 180 000
Брой акции в обращение		19 256 929
Номинална стойност на една акция (лв.)		1.00

Балансова стойност на една акция (лв.)		2.50
Увеличението на капитала		
Брой нови акции		425 000
Номинал (лв.)		1.00
Емисионна стойност на акция (лв.)		6.50
Увеличение на капитала (лв.) - нетен размер		2 739 708
След увеличението на капитала		
Брой акции след увеличението		19 681 929
Балансова стойност на нетните активи (лв.)		50 919 708
Балансова стойност на акция след увеличението (лв.)		2.59
Разводняване на 1 акция		няма

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2017 г.

При записване на половината предложени акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 2 739 708 лв. (425 000 нови акции по 6.50 лв., намалено с разходите по емисията) до 50 919 708 лв., а броят на акциите ще достигне 19 681 929 акции. Новата нетна балансова стойност на акция е равна на 2.59 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

Размер и процент на непосредствено разводняване, в случай че съществуващите акционери не участват в подписката за новото предлагане

Посоченият случай е хипотетичен и всеки желаещ собственик на акции в „Софарма имоти“ АДСИЦ 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. 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 № 6 е показано такова разводняване на 1 акция:

Таблица № 6: Потенциално разводняване на дела от капитала на една акция*

Преди увеличението на капитала (към 30.06.2017 г.)		
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ		19 256 929
Номинална стойност на акция (лв.)		1.00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (лв.)		48 180 000
Дял от капитала на една акция (%)		0.0000052%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)		2.50
Увеличението на капитала		
Общ брой записани акции		850 000
Номинална стойност на една акция (лв.)		1.00
Емисионна стойност на една акция (лв.)		6.50
Брой записани акции на 1 стара акция		0.00
След увеличението на капитала		
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението		20 106 929
Номинална стойност на една акция (лв.)		1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (лв.)		53 682 208
Дял от капитала на една стара акция (%)		0.0000050%

Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2.67
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-4.23%

Източник : Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2017 г.

* Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции (0.04414 бр.), а продаде полагащите се права (1 право, и купувачът на съответното право записва съответните 0.04414 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 2.50 лв. на акция преди увеличението до 2.67 лв. на акция след увеличението.

Когато не се запишат полагащите се 0.04414 нови акции на всяка стара акция, и се продадат правата на явния аукцион, като купувачът ги упражни и запише новите 0.04414 нови акции, и всички останали акционери запишат своите акции, делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0,0000052% на 0,0000050%.

Таблица № 7: Разводняване на стойността на акциите при записване на половината от предложените акции от увеличението

Преди увеличението на капитала (към 30.06.2017 г.)	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ	19 256 929
Номинална стойност на акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на "Софарма имоти" АДСИЦ (лв.)	48 180 000
Дял от капитала на една акция (%)	0.0000052%
Балансова стойност на 1 акция (лв.)	2.50
Увеличението на капитала	
Общ брой записани акции*	425 000
Номинална стойност на една акция (лв.)	1,00
Емисионна стойност на една акция (лв.)	6.50
Брой записани акции на 1 стара акция	0.00
След увеличението на капитала	
Общ брой акции на "Софарма имоти" АДСИЦ след увеличението	19 681 929
Номинална стойност на една акция (лв.)	1.00
Балансова стойност на дружеството след увеличението (лв.)	50 919 708
Дял от капитала на една стара акция (%)	0.0000051%
Балансова стойност на една акция след увеличението (лв.)	2.59
Разводняване на стойността на 1 акция	няма
Разводняване на дела от капитала на 1 стара акция	-2.16%

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2017 г.

Вижда се, че при записване на половината от предложените акции от увеличението, балансовата стойност на акция се повишава от 2.50 лв. на акция преди увеличението до 2.59 лв. на акция след увеличението. Когато бъдат записани половината от предложените акции делът от капитала на една акция в процентно отношение спада от 0,0000052% на 0,0000051%.

Д.7	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.
-----	---

