РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Точка 1. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с Борсов код SFB и ISIN код на емисията BG1100084075.

Точка 2. Идентификационни данни за Емитента

Емитент е „Софарма билдингс“ АДСИЦ, ЕИК: 175346309. LEI код на Емитента/Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента: 8945008OVC497G1T2P47. Данни за контакт: гр. София, район Изгрев, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20.

Точка 3. Компетентен орган

Компетентен орган, който одобрява Проспекта, е Комисия за финансов надзор, 1000 София, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: 0800 40 444, email: delovodstvo@fsc.bg.

Точка 4. Дата на одобряване на проспекта

Настоящият проспект е одобрен с Решение №198-Е/14.2.2023 г. на Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (Регламент (ЕС) 2017/1129). Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента или ценните книжа, предмет на настоящия Проспект.

Точка 5. Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разгледано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 6. Кой е Емитент на ценните книжа?

Точка 6.1. Седалище, правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване

Емитент на ценните книжа е „Софарма билдингс” 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 билдингс” АДСИЦ са: гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, Сграда А, ет. 20. Идентификационен код на правен субект (LEI код) на Емитента: 8945008OVC497G1T2P47.

Точка 6.2. Основна дейност на Емитента

„Софарма билдингс“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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. „Софарма билдингс“ АДСИЦ е учредено на 06.07.2007 г. и е вписано в Търговския регистър с Решение № 1 от 14.08.2007 г. по ф.д.12390/2007 г. по описа на Софийски градски съд, Фирмено отделение. Дружеството е учредено за неопределен срок. С Решение № 1637-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 21.12.2007 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ има лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г. за упражняване на дейността си.

Точка 6.3. Основни акционери

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк и/или непряк контрол върху „Софарма билдингс” АДСИЦ. Акционерите, притежаващи най-малко 5% от гласовете в Общото Събрание на Акционерите (ОСА) на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, са в следната таблица:

Таблица 1. Акционери, имащи над 5% в ОСА

Акционери имащи над 5% в ОСА	Брой притежавани акции към 30.09.2022г.	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 01.01.2022г.	Процент от капитала
"Софарма" АД, ЕИК 831902088	66 627	10.25%	66 627	10.25%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД, ЕИК 831915121	64 740	9.96%	64 740	9.96%
"Телекомплект Инвест" АД, ЕИК 201653294	64 250	9.88%	64 250	9.88%
Огнян Донев	129 650	19.95%	129 650	19.95%
Венцислав Стоев	127 500	19.62%	127 500	19.62%

Източник: Данни от ЦД

Точка 6.4. Съвет на директорите

„Софарма билдингс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва: Ирина Минчева – Председател на СД; Стойчо Пангев – Зам. Председател на СД; Емил Костов – Изпълнителен член на СД. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Емил Костов. Дата на изтичане на мандата на настоящите членове на СД: 16.06.2025 г. Одитният комитет подпомага работата на Съвета на Директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството. Одитният комитет има следния състав: Елена Големанова – Председател; Петя Лазарова – Член; Михаела Толина – Член.

Точка 6.5. Законово определени одитори

Финансовите отчети на Дружеството за 2019, 2020 и 2021 година са одитирани от „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД, одиторско дружество № 129, ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Стара планина“ № 5, ет. 5, с отговорен одитор за 2021 и 2020 година Ивайло Янчев, а за 2019 година – Красимира Радева.

Точка 7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Точка 7.1. Основна финансова информация

Таблица 2. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за печалбата и загубата и ДВД)

Отчет на доходите на нефинансови субекти, съгласно Таблица 1 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					
в хил.лева	**2021г.**	**2020г.**	**2019г.**	**30.9.2022г.**	**30.9.2021г.**
Съвкупни приходи, от които:	79	149	-5	23	22
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	*30*	*28*	-	*23*	*22*
Печалба/(загуба) от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност	*49*	*121*	*-5*	-	-
Оперативна печалба или загуба	5	76	-80	-32	-32
Нетна печалба или загуба	5	76	-80	-32	-32
Годишен ръст на приходите	-46.98%	n/a	n/a	4.55%	10.00%
Оперативен марж*	6.33%	51.01%	n/a	-139.13%	-145.45%
Нетен марж*	6.33%	51.01%	n/a	-139.13%	-145.45%
Нетна печалба на една акция на притежателите на собствен капитал на предприятието майка в лв.	0.01	0.12	-0.12	-0.05	-0.05
* Тези коефициенти не се докладват във финансовите отчети на емитента и са представени във връзка с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					

Източник: одитирани финансови отчети за 2019, 2020 и 2021 г. и неодитирани междинни отчети за третo тримесечие на 2021 и на 2022 г.

През 2019 г. Дружеството не е реализирало приходи. От 2020 г. до датата на Проспекта Емитентът реализира приходи от отдаване под наем на придобитите през 2019 г. и 2020 г. инвестиционни имоти.

Таблица 3. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за финансовото състояние)

Счетоводен баланс на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 2 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979					
в хил.лева	2021г.	2020г.	2019г.	30.9.2022г.	30.9.2021г.
Съвкупни активи	1 232	1 227	1 147	1 196	1 192
Съвкупен собствен капитал	1 217	1 212	1 136	1 185	1 180

За периода 2019 г. – датата на Проспекта съвкупните активи остават сравнително постоянни. Собственият капитал остава без съществена промяна.

Таблица 4. Основни финансови показатели на Емитента (отчет за паричните потоци)

Отчет за паричните потоци на нефинансови субекти (дялови ценни книжа), съгласно Таблица 3 от Приложение 1 към Делегиран Регламент (ЕС) 2020/1272					
в хил.лева	2021г.	2020г.	2019г.	30.9.2022г.	30.9.2021г.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-44	-41	-76	-36	-35
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-379	-139	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	-

Източник: одитирани финансови отчети за 2019, 2020 и 2021 г. и неодитирани междинни отчети за трето тримесечие на 2021 и на 2022 г.

През 2019 г. и 2020 г. Емитентът придобива инвестиционни имоти, които формират отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност. Нетният паричен поток от оперативна дейност остава отрицателен, тъй като приходите от наеми остават по-ниски от разходите.

Точка 7.2. Забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди

Одиторските доклади върху отчетите на „Софарма билдингс" АДСИЦ за 2019 г., 2020 г. и 2021 г. не съдържат квалификации.

Точка 8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Точка 8.1. Рискове, свързани с финансовото състояние на Емитента

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество и възможността му да посреща задълженията си.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни изплащането на дивидента за съответната година. Възможна причина за недостиг на парични средства за изплащането на дивидент навреме могат да бъдат ползвани от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти носи риск за Дружеството, доколкото инвестиционният му портфейл се преоценява текущо всяка година, като основен използван метод е методът на пазарните аналози. Евентуален значим спад на цените на инвестиционните имоти в портфейла на „Софарма билдингс" АДСИЦ би довело до реализиране на значителна загуба, което ще се отрази негативно и на размера на общия собствен капитал на Дружеството.

Точка 8.2. Рискове, свързани със стопанската дейност и с отрасъла, в който Емитентът оперира

Риск от намаление 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. От друга страна, понижението в очаквания наем, който може да бъде реализиран от даден инвестиционен имот, ще се отрази негативно върху неговата цена.

Риск от 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.

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 предвижданите.

Риск, свързан с Covid-19

Това е рискът от повторно въвеждане на по-строги мерки във връзка с ограничаване разпространението на Covid-19, които биха могли да имат пряк и/или косвен негативен ефект върху търговските дружества, вкл. наемателите на Дружеството.

Риск, произтичащ от промени в регулаторната рамка, отнасяща се до публични дружества

Съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани с изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.).

РАЗДЕЛ В: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 9. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Точка 9.1. Вид, клас, ISIN

Ценните книжа, предмет на настоящото публично предлагане, са обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството, ISIN BG1100084075.

Точка 9.2. Валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Ценните книжа се издават в български лева. Предмет на публично предлагане са 3,249,950 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.86 лева (един лев и осемдесет и шест стотинки) всяка. Общата номинална стойност на предложените за записване акции е 3,249,950 лв. Общата емисионна стойност на предложените за записване акции е 6,044,907 лв. Акциите на Дружеството не са ограничени със срок.

Точка 9.3. Правата, материализирани в ценните книжа

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.

Точка 9.4. Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722. ал. 1, т. 1-12 от Търговския закон, както следва: 1. вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението; 2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот; 3. разноски по несъстоятелността; 4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; 6. публичноправни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност; 7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа; 8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 9. след пълно удовлетворяване на останалите кредитори – вземания произтичащи от законна или договорна лихва върху необезпечено вземане, дължима след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; отпуснат на длъжника кредит от съдружник или акционер; безвъзмездна сделка; разноските на кредиторите във връзка с тяхното участие в производството по несъстоятелност, с изключение на разноските по чл. 629б от ТЗ. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти, като първо се удовлетворяват притежателите на привилегировани капиталови инструменти.

Точка 9.5. Ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (Наредба № 38), Правилника на „Централен депозитар“ АД (ЦД) и Правилата на „Българска Фондова Борса“ АД (БФБ). Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. 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. Тази забрана не се прилага по отношение на заложени финансови инструменти, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, или е налице изрично съгласие на заложния кредитор.

Точка 9.6. Политиката по отношение на дивидентите

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика извън предвиденото в чл.14 ал.3 от Устава на Дружеството: Дружеството разпределя годишен дивидент по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, 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 централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределение на печалбата.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма билдингс“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си, след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на „Централен депозитар“ АД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените

дивиденти остават в Дружеството. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденти от страна на „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Дивиденти 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.

Точка 10.Къде ще се търгуват ценните книжа?

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. Предлаганите акции няма да бъдат обект на заявление от Емитента за допускане до търговия на пазар на трета държава, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на МСТ.

Точка 11.Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Не.

Точка 12.Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Рискът за акционерите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Ликвиден риск

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Софарма билдингс” АДСИЦ през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб 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.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„Софарма билдингс” АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съществуващите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие в Дружеството, т.е. техният дял в капитала на Дружеството ще се намали.

Риск значителни сделки с акции на Дружеството 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.

Липса на гаранция за изплащане на дивиденти

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 и за дружествата за секюритизация, минимум 90% от коригираната съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Няма гаранция, че Дружеството ще постигне положителен финансов резултат в бъдеще, за да разпредели дивидент.

Други рискове

Емитентът е изложен и на други рискове като: риск, свързан с увеличаване цените на строителството, контрагентен риск, риск от нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти, риск свързан с дългово финансиране, риск от повишаване на застрахователните премии и непокрити от застраховки загуби, риск от избор на неподходяща пазарна стратегия, риск свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри и рискове свързани с дейността на третото лице по чл.27 ал.4 от ЗДСИЦДС. Ценните книжа могат да бъдат изложени на други рискове като: инфлационен риск, риск от промяна на данъчно законодалство и риск от волатилност.

РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.

Точка 13.При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Предмет на публично предлагане са 3,249,950 бр. обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ с номинал 1 (един) лев всяка и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева всяка. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 1,624,975 бр. акции с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност от 1.86 (един лев и осемдесет и шест стотинки) лева всяка, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Правилата на БФБ и Правилника на „Централен депозитар” 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. На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на този срок, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по предходното изречение въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава 1 право. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/5 (едно към пет); всяко упражнено право дава възможност за записване на пет нови акции, по емисионна стойност 1.86 лева всяка. 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, умножени по 5. 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 одобрението на настоящия проспект за публично предлагане на акции от КФН, Съветът на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ публикува съобщение за предлагането, в което посочва началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на комисията за одобрение на проспекта, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. Съобщението се изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Съобщението ще бъде публикувано на интернет страницата на емитента, на интернет страницата www.x3news.com, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано може да бъдат записани или закупени ценни книжа на емитента, се смята за начало на подписката или на продажбата. 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. 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. 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, 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-долу. Ако лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, не запишат съответния брой акции до крайния срок за записване, неупражнените права се погасяват. Лицата, които желаят да запишат акции от увеличението, подават своите заявки чрез лицензираните инвестиционни посредници всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа, или в съответното работно време на всеки инвестиционен посредник, ако е различно от посоченото, но не по късно от 17:00 часа на последния ден от срока на подписката. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Софарма билдингс" АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. Набирателната сметка трябва да бъде заверена с дължимата сума от лицето, записващо акциите, най-късно до крайния срок за записване на акциите.

Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	15.02.2023 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК на интернет страницата www.x3news.com, както и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник „София Интернешънъл Секюритиз" АД	Същия ден като публикуването на Проспекта - 15.02.2023 г.
Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 2 и 4 ЗППЦК	8 работни дни от датата на публикуване на Проспекта – 20.02.2023 г.
Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК	10 работни дни считано от началната дата за прехвърляне на правата – 07.03.2023 г.
Начален срок за търговия с права, съгласно правилника на БФБ	Съвпада с началния срок за прехвърляне на правата - 20.02.2023 г.
Краен срок за търговия с права съгласно правилника на БФБ	2 работни дни преди крайния срок за прехвърляне на правата – 02.03.2023 г.
Служебен аукцион за права, срещу които не са записани акции	2 работни дни след крайния срок за прехвърляне на правата – 09.03.2023 г.

Краен срок за записване на акциите, съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК	първият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата – 15.03.2023 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТРРЮЛНЦ	10 работни дни от крайния срок за записване на акциите – 29.03.2023 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в „Централен депозитар“ АД	10 работни дни от регистрацията на емисията в ТРРЮЛНЦ – 12.04.2023 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	20 работни дни от регистрацията в ЦД – 16.05.2023 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.

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да стане на или около 12.04.2023 г. След приключване на публичното предлагане на акциите и в срок от два работни дни 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 Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН). След решението на КФН за вписване на емисията в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на БФБ. 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 16.05.2023 г. Прогнозният размер на общите разходи по емисията възлизат на 30,451 лв., като те са за сметка на Дружеството. Няма разходи, свързани с предлагането, които да са начислявани от Емитента на инвеститорите. Не се очаква разводняване на капитала, произтичащо от настоящото предлагане, доколкото емисионната стойност на новите акции (1.86 лв.) е по-висока от текущата балансова стойност на акциите на Дружеството към 30.09.2022 г. (1.82 лв.). Увеличението на капитала ще има разводняващ ефект върху дела от капитала на една стара акция, в случай че инвеститорите не упражнят своите права. В случай че бъде записан пълният размер на предложените акции (3,249,950 бр.), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538485% до 0.0000256414%. Ако бъде записан само минималният размер, при който емисията ще се счита за успешна (1,624,975 бр. акции), делът на една акция в капитала на Дружеството ще се понижи от 0.0001538485% до 0.0000439567%.

Точка 14.Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?

Предложител на акциите, обект на настоящото публично предлагане, е „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

Точка 15.Защо е съставен този проспект?

Очакваните брутни постъпления за Емитента, в случай че емисията бъде записана в пълния предложен размер, са в размер на 6,044,907 лева, а нетните постъпления (след приспадане на разходите по емисията, които са с фиксиран характер) се очаква да бъдат в размер на 6,014,456 лева. В случай че бъде записан само минималният брой акции, при който емисията ще се счита за успешна, Емитентът ще получи нетни приходи от емисията в размер на 2,992,002.50 лева. Целта на настоящото публично предлагане е „Софарма билдингс“ АДСИЦ да набере средства, с които Дружеството да придобие инвестиционен имот в град София. Предлагането на ценните книжа не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. На Емитента на ценните книжа не са известни конфликти на интереси, свързани с предлагането.