

---

# РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

---

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Софарма имоти“ АДСИЦ, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат публично, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. В т. 4 от Регистрационния документ и в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа са разгледани подробно рисковите фактори. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат решение да инвестират.

**Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от ....., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.**

**01 Септември 2014 година**

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

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

Емитента:

„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

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

**Тел.:** + 359 2 8134 523

**Факс:** + 359 2 4250 131

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

Лице за контакт: Иванка Панова

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

Инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД

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

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

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

Лице за контакт: Ивайло Томов

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

---

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

## СЪДЪРЖАНИЕ

---

<b>1</b>	
<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b>	<b>7</b>
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ	7
1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Регистрационния документ	7
<b>2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b>	<b>7</b>
2.1. Информация за одиторите	7
2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация	7
<b>3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>8</b>
<b>4. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>8</b>
4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти	8
4.2. Рискове, специфични за Дружеството	11
4.3. Систематични рискове	13
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b>	<b>14</b>
5.1. История и развитие на емитента	14
5.2. Инвестиции	15
<b>6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>16</b>
6.1. Основни дейности	16
6.2. Главни пазари	16
6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството	17
6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	17
6.5. Конкурентна позиция на Дружеството	18
<b>7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b>	<b>18</b>
7.1. Описание на групата и положението на емитента в рамките на групата	18
7.2. Списък на дъщерните предприятия на емитента	19
<b>8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ</b>	<b>19</b>
8.1. Съществуващи или запланивани значителни ДМА	19
8.2. Въпроси, свързани с екологията	26
<b>9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b>	<b>26</b>
9.1. Финансово състояние	26
9.2. Резултати от дейността	29
<b>10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ</b>	<b>32</b>
10.1. Капиталови ресурси на емитента	32
10.2. Източници и размер на паричните потоци	35
10.3. Заеми и финансиране на емитента	38
10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси	43
10.5. Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1.	44
<b>11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ</b>	<b>44</b>
<b>12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b>	<b>44</b>
12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ	

12.2.	ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	44
<b>13.</b>	<b>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ</b>	<b>46</b>
<b>14.</b>	<b>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО .....</b>	<b>47</b>
14.1.	ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ .....	47
14.2.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ .....	51
<b>15.</b>	<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ .....</b>	<b>51</b>
15.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД .....	51
15.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ .....	52
<b>16.</b>	<b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....</b>	<b>52</b>
16.1.	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ .....	52
16.2.	ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА .....	53
16.3.	ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА .....	53
16.4.	КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ .....	53
<b>17.</b>	<b>ЗАЕТИ ЛИЦА .....</b>	<b>53</b>
17.1.	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ .....	53
17.2.	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ .....	54
17.3.	ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА .....	54
<b>18.</b>	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>54</b>
18.1.	АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	54
18.2.	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА .....	55
18.3.	ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА .....	55
18.4.	ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА .....	55
<b>19.</b>	<b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....</b>	<b>55</b>
<b>20.</b>	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....</b>	<b>73</b>
20.1.	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	73
20.2.	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	73
20.3.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ .....	73
20.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	73
20.5.	ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	74
20.6.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	74
20.7.	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ .....	74
20.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	74
20.9.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА .....	77
<b>21.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>77</b>
21.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ .....	77
21.2.	УСТАВ НА ЕМИТЕНТА .....	79
<b>22.</b>	<b>ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....</b>	<b>83</b>
<b>23.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС .....</b>	<b>83</b>
23.1.	ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ .....	83
23.2.	ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ .....	83

<b>24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>	<b>83</b>
<b>25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА .....</b>	<b>84</b>
<b>26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>84</b>
<b>27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ .....</b>	<b>85</b>
<b>28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ .....</b>	<b>87</b>
<b>29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....</b>	<b>87</b>
<b>30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....</b>	<b>87</b>
30.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....	87
30.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....	88
30.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ. ....	88
30.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ....	102
30.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....	102
30.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ. ....	102
30.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....	102
30.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА .....	107
<b>31. ДАННИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР .....</b>	<b>107</b>
31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB-SITE) .....	107
31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ .....	107
31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ. ....	107
<b>32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА .....</b>	<b>109</b>
32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД .....	109
32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО; .....	109
32.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ. ....	109
<b>33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....</b>	<b>113</b>
33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ; .....	113
33.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ. ....	113
<b>34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>114</b>
34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....	114
34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА. ....	114
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.**

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

### **1.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ – Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите, Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор и Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента – Петя Николова Петкова, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

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

### **1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

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

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ**

Годишните отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2011 г., 2012 г. и 2013 г. са заверени от „АФА” ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Специализираното одиторско предприятие „АФА” ООД, рег. № 0015 в ИДЕС, Рени Георгиева Йорданова, рег. № 0006 в ИДЕС, и Валя Йорданова Йорданова, рег. № 0112 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в РБългария.

### **2.2. АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Няма одитори, които са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.

### 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

**Таблица № 1:** Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 години и за второто тримесечие на 2013 и 2014 г.

Основни финансови показатели	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011	30/06/2014	30/06/2013
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Основен капитал	15 711	13 256	12 870	15 711	13 256
Собствен капитал	29 454	23 401	22 647	32 233	25 183
Брой акции	15 710 686	13 255 904	12 869 903	15 710 686	13 255 904
Сума на активите	86 450	87 772	88 410	85 831	86 769
Нетекущи активи	83 883	83 922	84 387	83 802	83 887
Текущи активи	2 567	3 850	4 023	2 029	2 882
Нетни активи	29 454	23 401	22 647	32 233	25 183
Нетекущи задължения	41 765	48 725	54 571	38 285	45 245
Текущи задължения	15 231	15 646	11 192	15 313	16 341
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	6 837	3 400	4 378	3 716
Разходи за външни услуги	(2 358)	(2 492)	(1 840)	(1 031)	(1 171)
Разходи за персонала	(30)	(30)	(31)	(15)	(15)
Нетна печалба/(загуба) от дейността	161	(172)	(410)	2 779	1 782
Нетен доход/(загуба) на акция (лв.)	0.27	0.43	0.03	0.18	0.13
Дивидент на акция - брутен (лв.)	0.2229	0.4298	0.05959	NA	NA

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012 и 2013 г. и неаудитирани междинни отчети към 30.06.2013 г. и 30.06.2014 г.

### 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция. Този риск е подробно разгледан в т. 2 от Документа за ценни книжа.

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

#### 4.1. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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 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.

През изминалата 2013 г. година върху макроикономическите условия в България влияние оказва бавното възстановяване от глобалната криза, като се очаква излизането на страната от нея да продължи поне до края на настоящата година.

Финансовата криза оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално – върху пазара на недвижими имоти. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Намаление на равнището на наемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- ✓ Повишена конкуренция;
- ✓ Рискове при отдаването под наем;
- ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;
- ✓ Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. Наблюдава се намален обем на сключените сделки в сравнение с периода преди кризата. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче изглеждат високи на инвеститорите, най-вече поради намалените възвращаемости. Банките и другите инвеститори вече са по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.

#### ***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. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира този риск 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. 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. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

### ***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 глобалната финансова 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, забавя при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. 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 непокрита 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.

#### **4.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.

##### ***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. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

##### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

##### ***Управленска политика на фирмата***

Бъдещото развитие на „Софарма имоти” АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

##### ***Форсмажорни събития***

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

##### ***Зависимост от ключови служители***

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

##### ***Оперативен риск***

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества.

### ***Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди***

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

### ***Финансиране на инвестициите в недвижими имоти***

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

### ***Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена***

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Софарма имоти” АД СИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва да даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Софарма имоти” АД СИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

### ***Риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните***

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

### ***Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане***

Предвид ниската ликвидност на българския капиталов пазар и слабата активност на инвеститорите в момента съществува риск от неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане. Недостатъчното търсене на акции и липсата на интерес от страна на потенциалните инвеститори биха довели до неуспех на публичното предлагане, което би имало негативно отражение върху интересите на инвеститорите в Дружеството. „Софарма имоти” АД СИЦ е компания с история на българската борса, която е извоювала доверието на инвеститорите и неколккратно е осъществявала успешно увеличение на капитала.

### ***Риск от неизпълнение на поетото задължение за спазване на определено финансово съотношение до издължаване на инвестиционния кредит***

„Софарма имоти” АД СИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК” ЕАД коефициент Покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от

1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно междинния отчет за второ тримесечие на 2014 г. към 30.06.2014 г. коефициентът Покритие на дълга е 0.79. В случай на неизпълнение на задължението за поддържане на коефициент Покритие на дълга в договорения размер, „Банка ДСК“ ЕАД има право да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

Съществува риск от неизпълнение на поетото задължение от страна на „Софарма имоти“ АДСИЦ и последствието от материализирането на този риск е „Банка ДСК“ ЕАД да се възползва от правото си да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем. Такова развитие би довело до сериозни ликвидни затруднения за „Софарма имоти“ АДСИЦ и би повлияло негативно както на дейността на компанията, така и на интересите на акционерите. „Софарма имоти“ АДСИЦ се стреми да спазва всички договорни изисквания и да не възниква ситуация, която да предизвиква ликвидни затруднения.

### **4.3. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

#### ***Политически риск***

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическият климат в България претърпя известна дестабилизация през 2013 г. и 2014 г. в следствие на протестите на гражданите и подаването на оставка от правителството на ГЕРБ, а след това и от правителството на БСП, водено от г-н Пламен Орешарски. Назначаването на служебен кабинет и предстоящите парламентарни избори през есента на 2014 г. се очаква да внесат успокояване на политическата обстановка.

Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската Комисия и Международния Валутен Фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и предстоящото присъединяване към ЕВС, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

#### ***Макроикономически риск***

Това е рискът от макроикономически сътресения, които се измерват с реализирания икономически растеж, увеличаване/намаляване на производителността и доходите на населението и др. Положителните/негативните тенденции в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

#### ***Инфлационен риск***

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Средногодишната инфлацията в страната през 2013 г. е -0.9% по данни на НСИ. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – може да

се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

### ***Валутен риск***

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната Банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в ЕВС. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

### ***Лихвен риск***

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат и като резултат на това нетните доходи на Компанията да намалее. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, Компанията може да предприеме мерки за намаляване на влиянието на евентуално повишаване на лихвените равнища. „Софарма имоти” АД СИЦ управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

### ***Данъчен риск***

От определящо значение за финансовия резултат на „Софарма имоти” АД СИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акциите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

## **5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

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

#### **5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

#### **5.1.2. МЯСТОТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР**

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

#### **5.1.3. ДАТАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТТА НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, С ИЗКЛЮЧЕНИЕ НА СЛУЧАЯ, КОГАТО Е ЗА НЕОПРЕДЕЛЕН ПЕРИОД**

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

#### 5.1.4 СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ

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

#### 5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

- Не е извършвано преобразуване/консолидация на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- Не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- Няма информация за заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента;
- Извършените промени в капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ са представени в т. 10.1. настоящия Регистрационен документ;

## 5.2. ИНВЕСТИЦИИ

### 5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА

През изминалите години са инвестирани средства за закупуването на нови активи на Дружеството. Размерът на инвестициите е както следва:

**Таблица № 2:** Инвестиции на „Софарма Имоти” АДСИЦ за последните 3 години.

населено място	Наименование	Дата на придобиване	Продавач	пок.цена по нотариален акт	цена на придобиване
София	УЛ. ЛЪЧЕЗАР СТАНЧЕВ 5 – сгради с офис и търговски части	29.09.2011			64 985 338,69 лв.

*Източник:* „Софарма Имоти” АДСИЦ

„Софарма Бизнес Тауърс” с адрес гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5 е най-големият проект на „Софарма имоти” АДСИЦ. „Софарма Бизнес Тауърс” е уникален проект за България, представляващ две офисни кули с търговски помещения и подземни гаражи. Застроената площ е 51 524.69 квадратни метра. Сградата е съставена от две общи сутеренни нива, подземни гаражи, партер, мецанин и две самостоятелни високи тела. Сградата е с монолитна стоманено-бетонна конструкция с елемент на последно поколение дабъл-скин фасада и електронно управляеми щори, съобразени с движението на слънцето. Кулите са 17 и 20 етажни, което ги прави едни от най-високите строящи се сгради в София. Помещенията са клас А – най-високият технологичен клас съгласно Европейските и Световни класификации за търговски и офис площи. Търговският център е на два етажа със застроена площ от 11 892.84 кв. м. и е разположен в основата на офис кулите. Предвиден е свободен достъп до зелени площи, разположени в основата на двете офис кули. Сред предимствата на проекта е близостта до метростанция „Г. М. Димитров”, наличието на паркоместа, отворени пространства, разделени спрямо нуждите на клиентите. „Софарма имоти” АДСИЦ е закупило земята за строителството на административно-търговския комплекс още през 2008 г.; тогава започват и строителните работи, като договорът за строителството е сключен за срок от 33 месеца. „Софарма Бизнес Тауърс” е завършен и официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г.

През 2011 г. в строителството на „Софарма Бизнес Тауърс“ са инвестирани 22.17 млн. лв. През 2012 г. са извършени довършителни работи и подобрения по комплекса в размер на 573 хил. лв.; през 2013 г. извършените довършителни работи и подобрения са на стойност 431 хил.лв; през 2014 г. извършените

подобрения са следните: структурно окабеляване (3 хил.лв.), информационни табла за рецепция и търговски център (4 хил.лв.) и подмяна на оборудване за паркинг контрол (44 хил.лв.).

От началото на 2014 г. до датата на Регистрационния документ „Софарма имоти” АДСИЦ няма извършени инвестиции за придобиване на нови инвестиционни имоти.

#### 5.2.2 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

„Софарма имоти” АДСИЦ текущо извършва малки като стойност подобрения на обекта Софарма Бизнес Тауърс. Дружеството няма други инвестиции, които са в процес на изпълнение.

#### 5.2.3. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ ЗА ГОЛЕМИ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА

„Софарма имоти” АДСИЦ няма поети ангажменти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

## 6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

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 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем.

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

### 6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

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



Основният пазар, на който Дружеството функционира, е България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са на територията на страната. Подробна информация за приходите на „Софарма имоти” АДСИЦ е представена в т. 9.2.2. от документа.

#### **6.2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЛИЕНТИТЕ. ОСНОВНИ ГРУПИ КЛИЕНТИ. ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛИЕНТИТЕ**

Основните клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми за 2013 г. надхвърля 10%, са Софарма АД с дял 22.10% и Ес Си Ес Франчайз АД с 10.15%.

**Таблица № 3:** Основни клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Наименование	ЕИК	Дял в приходите от наеми (2013 г.)
Софарма АД	831902088	22.10%
Ес Си Ес Франчайз АД	175322596	10.15%

**Таблица № 4:** Разпределение на наемателите и реализирани приходи 2013 г.

	Приходи (хил.лв.)	Дял
Софарма Бизнес Тауърс	5,417	69,72%
Други обекти	2,353	30,28%
<b>Общо</b>	<b>7,770</b>	<b>100,00%</b>

*\*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ*

#### **6.3. ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, отразили се негативно върху дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ, като следва да се отчита влиянието, което финансовата криза оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти (за отражението на финансовата криза вж. т. 4 Рискове фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

Към 31.12.2013 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираните активи на „Софарма имоти” АДСИЦ, представляват 85,91% (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 85.69% (изчислението е на база площ на обекта). Към 30.06.2014 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираните активи на Дружеството представляват 89,21% (изчислението е на база площ на активите). Отдадените за ползване срещу заплащане площи от Софарма Бизнес Тауърс са 90,52% спрямо общата отдаваема площ на обекта.

#### **6.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ**

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.

За най-големия си проект – 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 синдикиран инвестиционен кредит, подробна информация за който е представена в т.10.1. от настоящия Регистрационен документ. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 31.12.2013 г. е 48.896 млн.лв.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите. В т. 6.2.1. от настоящия Регистрационен документ са представени най-големите клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ, които са от съществено значение за дейността на Дружеството.

## **6.5. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Конкуренти на „Софарма имоти” АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти – „Фонд за недвижими имоти България” АДСИЦ, „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ, „Интеркапитал пропърти дивелпмънт” АДСИЦ и др.

Основното предимство на „Софарма имоти” АДСИЦ е, че е пионер в строителството на зелени сгради не само в България, но и на Балканския полуостров и съответно в предлагането на продукт който щади околната среда и намалява значително разходите за енергия на наемателите.

Друго предимство на „Софарма имоти” АДСИЦ спрямо повечето конкуренти е установеният достъп до финансиране. Акциите на компанията се търгуват на „БФБ-София” АД и вече шест пъти е извършвано успешно увеличение на капитала. За финансиране на най-големия си проект Дружеството е сключило договор за синдикиран инвестиционен кредит с Юробанк България АД (цедиран от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и „БАНКА ДСК” ЕАД, рефинансиран на 29 юли 2014 г. с инвестиционен кредит от „Банка ДСК” ЕАД. Достъпът до финансиране позволява на „Софарма имоти” АДСИЦ да води гъвкава търговска политика и да работи по инвестиционните си проекти, независимо от кризата в страната в последните три години.

По данни на Националния статистически институт за 2013 г. издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради в страната са 156, а общата разгъната застроена площ – 137 386 кв. м. Издадените разрешителни за строителство в сегмента са регистрирали 8.3% спад спрямо предходната 2012 г., когато са били общо 170 (за последните 2 години спадът в броя им е 29%), но разгънатата площ нараства с 64%.

По данни на агенция Forton общо офис площите в София към края на 2013 г. възлизат на 1 652 500 кв. м., като 34 000 кв. м. от тях са завършени и предложени на пазара през 2013 г., което е рекордно ниско ниво. За целия пазар свободните офиси са намалели до по-малко от 30%, а при Топ 10 проектите в столицата незаетите площи са 10.9%.

В последните кризисни години някои инвеститори направиха всичко възможно да завършат започнатите проекти навреме, други замразиха или отложиха строителството поради липса на качествени наематели и стагнацията в банковия сектор.

## **7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **7.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

„Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. 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. 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.

## 7.2. СПИСЪК НА ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

„Софарма имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

## 8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

### 8.1. СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА

Към 31.12.2013 г. „Софарма Имоти” АДСИЦ притежава 69 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем, включително административно-търговския комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”. Имотите, придобити през последните три години, са представени в т. 5.2.1. от настоящия документ. Следващата таблица представя по-значителните инвестиции в недвижими имоти (с цена на придобиване над 150 хил.лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ.

**Таблица № 5:** Значителни ДМА на „Софарма имоти” АДСИЦ

<b>Имот 1</b>	
Адрес	София, пл. „Света Неделя” № 5
	Търговски обект, функциониращ като банков офис и магазин, находящ се в партера на пететажна масивна жилищна сграда, изграден на две нива – приземен етаж (с площ 280,94 кв. м.) и помещение-галерия (150,11 кв.м.), ползвано като банков офиси; при граници на имота: от юг - бул. „Ал. Стамболийски”, от запад – ул. „Лом”, от изток – пл. „Света Неделя” и от север – Министерството на здравеопазването
РЗП	431.05
Документ за собственост	№ 066, т. VI, рег. № 35434, н.д. № 1011/2006 г.
Придобиване	29.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	409 303.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	3 851 413.85
<b>Имот 2</b>	
Адрес	Враца, ул. „Втори юни” № 64
	самостоятелен обект в сграда с предназначение за търговска дейност с идент. № 12259.1024.82.1.27, представляващ обект № 27 в сграда №1 в ПИ № 82, ЕКАТТЕ № 12259 в кадастрален район 1024 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изп.директор на АК, представляващ Аптека № 3 (315,65 кв. м.) и мазе (61,62 кв. м.), ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – имот № 12259.1024.82.1.25, над обекта – имоти № 12259.1024.82.1.1., 12259.1024.82.1.2., 12259.1024.82.1.3, 12259.1024.82.1.13, 12259.1024.82.1.14
РЗП	377.27
Документ за собственост	№ 60, т. VIII, рег. № 11698, н.д. № 1145/2006 г.
Придобиване	09.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	390 880.00
Балансова стойност към	339 331.40

31.12.2013 г. (лв.)	
<b>Имот 3</b>	
Адрес	София, район Триадница, ул.Васил Димов /Костенски водопад/ 59
	Търговски обект, функциониращ като офис и аптека, разположен на кота 0 и кота +2.80 съгл. Архитектурни проекти , одобрени като ексекутиви на 16.11.2001 г. от Гл.архитект на Район „Триадница“-СО, при съседни на първо ниво съгласно документ за собственост: ул. :Костенски водопад”, стълбище, помещение за ел.табло, офис № 4, офис № 6 и ул. „Славовица”; при съседни на второ ниво съгласно документ за собственост: ул. "Костенски водопад”, стълбище, офис № 3, вътрешен двор, офис № 6 и ул. „Славовица”, заедно с припадащите се 7,26% (35,60 кв. м.) от о.ч. на сградата и правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, представляващо УПИ ХХХ-124, кв. 119 по плана на гр. София
РЗП	232.36
Документ за собственост	№ 170, т. III, рег. № 12966, н.д. № 504/2006 г.
Придобиване	23.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	378 616.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	350 331.55
<b>Имот 4</b>	
Адрес	София, ул. Георги Измирлиев № 8
	Самостоятелен обект - Аптека и Медицински Център, находящ се в блок (тяло) "А" на сградата на ХХІХ-ти ДКЦ, който самостоятелен обект е разположен на две нива - партер на кота 0 метра и сутерен на кота -2,73 метра, при граници на самостоятелния обект: от изток - вход; от запад – паркинг (зелена площ), от север - фойе на 29-то ДКЦ и юг - улица "Георги Измирлиев", заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ XV – „за поликлиника” в кв. № 151 по плана на гр. София, местност „Красно село - Плавателен канал”, целият с графично изчислена площ от 8 370 кв. м. и граници по скица: улица „Славовица”, улица „Костенски водопад”, улица „Георги Измирлиев” и УПИ ІХ – „за обществено жилищно строителство”
РЗП	382.53
Документ за собственост	№ 11, т. III, рег. № 4793, н.д. № 330/2010 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 850.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	365 682.65
<b>Имот 5</b>	
Адрес	Варна, кв. Аспарухово, ул. „Народни Будители” № 9
	Аптека, представляваща едноетажна сграда със стоманенобетонна монолитна конструкция, находяща се в УПИ – „отреден за поликлиника”, кв. 31 по плана на 27-ми микрорайон на гр. Варна, одобрен със Заповед № 115/07.08.78 г. и Заповед № Г-78/12.05.97 г., при граници по документ за собственост: от изток – тревна площ, от запад – паркинг, от север – поликлиника, от юг – тревна площ
РЗП	314
Документ за собственост	№ 153, т. III, рег. № 11759, н.д. № 588/2006 г.
Придобиване	24.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 754.00

Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	304 761.40
<b>Имот 6</b>	
Адрес	София, ж.к. Суха Река ул. „Емануил Васкидович” № 51
	Обект - Аптека и АТМ, находящ се в гр. София, район "Подуяне"-СО, ж.к. „Суха Река", ул. „Емануил Васкидович” № 51, при граници на аптеката: от изток – ул. „Липов път”, от юг – ул. „Емануил Васкидович”, от запад – вход на XVIII поликлиника (ДКЦ) и от север – лекарски кабинети.
РЗП	334.68
Документ за собственост	№ 106, т. I, рег. № 4875, н.д. № 100/2007 г.
Придобиване	16.02.2007
Цена на придобиване (лв.)	235 628.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	248 673.20
<b>Имот 7</b>	
Адрес	София, ул. „Г.С.Раковски” № 153
	Търговски обект, функциониращ като аптека и магазин, находящ се на партерния етаж на шестетажна жилищна сграда, изградена в УПИ Ia-9, кв. 417 по плана на гр. София, м. „Центъра”, одобрен със Заповед № РД-50-09-135 от 10.06.1992 г. на Гл. архитект на гр. София, при граници по скица: УПИ Iб-7, УПИ II-11, ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: ул. „Граф Игнатиев”, ул. „Г.С.Раковски”, вход и безистен
РЗП	236
Документ за собственост	№ 015, т. VII, рег. № 38026, н.д. № 1151/2006 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	204 891.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	1 721 331.65
<b>Имот 8</b>	
Адрес	София, бул. „Христо Силянов”, 8-ма поликлиника
	Аптека № 61, находяща се в гр. София, район "Надежда"-СО, бул. "Христи Силянов", на първия етаж в сградата на VIII поликлиника, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници: от изток – коридор на поликлиниката, от запад, север и юг – двор
РЗП	272.3
Документ за собственост	№ 175, т. I, рег. № 6442, н.д. № 161/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	194 861.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	220 446.30
<b>Имот 9</b>	
Адрес	София, ул. „Николай Коперник” № 9
	Аптека, находяща се в гр. София, район „Слатина”-СО, ул. „Николай Коперник” № 9, в едноетажна сграда със стоманобетонова конструкция и тухлени зидове, при граници на аптеката: от изток – ул. „Николай Коперник”, от запад и от юг – УПИ II и от север –

	УПИ I
РЗП	255
Документ за собственост	№ 059, т. II рег. № 8703, н.д. № 240/2007 г.
Придобиване	30.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	187 183.31
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	310 300.20
<b>Имот 10</b>	
Адрес	София, бул. „Цар Борис III” № 41
	Търговски обект, функциониращ като офис и магазин, находящ се гр. София, район „Красно село”-СО, ж.к. „Хиподрума”, бул. „Цар Борис III” № 41, в подблоковото пространство на блок № 1, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: от изток – зелена площ, от запад – ул. „Добри Христов”, от север - бул. „Цар Борис III” и от юг – зелена площ
РЗП	215.4
Документ за собственост	№ 167, т. I, рег. № 6433, н.д. № 153/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	179 327.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	225 926.35
<b>Имот 11</b>	
Адрес	София, бул. „Мария Луиза” № 191
	Търговски обект - аптека и оптика (243 кв. м.), находящ се в гр. София, район „Сердика”-СО, бул. „Мария Луиза” № 191, в партерния етаж на VII столична поликлиника, заедно с прилежащото ѝ мазе (69,68 кв. м.), ведно със съответните ид.ч.от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: от изток – двор; от запад – ул. „Опълченска”, от север – сградата на поликлиниката и от юг – зелена площ
РЗП	312.68
Документ за собственост	№ 174, т. I, рег. № 6441, н.д. № 160/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	164 017.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	252 666.60
<b>Имот 12</b>	
Адрес	София, бул. Цариградско шосе 12, бл. 10
	Аптека, новообособена след преустройство и разделяне със смяна на предназначението на бивша Аптека № 41 и прилежащото ѝ мазе съгласно Разрешение за строеж № 33/08.08.2008 г., издадено от Гл.архитект на район "Изгрев"-СО, одобрените към него на 08.08.2008 г. инвестиционни проекти и предадена на 16.12.2008 г. ексекутивна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находяща се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Аптеката: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - банков офис и от юг - вх. Б на бл. 10, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена

	сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев". Банков офис, новообособен след преустройство и разделяне със смяна на предназначението на бивша Аптека № 41 и прилежащото ѝ мазе съгласно Разрешение за строеж № 33/08.08.2008 г., издадено от Гл.архитект на район "Изгрев"-СО, одобрените към него на 08.08.2008 г. инвестиционни проекти и предадена на 16.12.2008 г. ексекутивна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находящ се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Банковия офис: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - вх. А на бл. 10 и от юг - аптека, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев"
РЗП	175.94
Документ за собственост	НА № 094, т. IV, рег. № 22673, н.д. № 652/2007 г.; НА № 022, т. I, рег. № 2950, н.д. № 21/2009 г.
Придобиване	02.02.2009 г.
Цена на придобиване (лв.)	231 473.50
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	278 908.05
<b>Имот 13</b>	
Адрес	София, жк. Дианабад, ул. Лъчезар Станчев № 5
	Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, състоящ се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мецанин), две Офис сгради А и В, съответно от 22 и 19 етажа (съответно 20 и 17 етажа над Търговския център), и подземен паркинг на 2 етажа; находящ се в УПИ I (първи), отреден за „Телекомплект“, от кв. II (квартал втори), при граници: от изток – улица, от запад – улица и поземлен имот пл. № 1586, от север – улица, от юг – УПИ II – отреден за Министерството на транспорта – ЦТК, с административен адрес гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ (предишна ул. „170“) № 5 (пет), с площ от 9 200 кв.м.
РЗП	53 175.79
Документ за собственост	Нотариален акт № 82, т. III, рег. 10873, д. 430 от 2008 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г., Разрешение за ползване ст-05-988 от 29.09.2011 г., Нотариален акт № 89, т. I, рег. № 957, д. № 61 от 2012г.
Придобиване	20.07.2011 (АКТ 14 за завършен етап „груб строеж“ на строителството) 29.09.2011 г. (АКТ 16 – Разрешение за ползване)
Цена на придобиване (лв.)	64 985 338.69
Балансова стойност към 31.12.2013 г. (лв.)	69 215 660.00 (заедно с прилежащия терен)

През 2008 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е закупило земя за строителство на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев“, местност „Дианабад“. Сключен е договор за строителство от 29 септември 2008 г. за срок от 33 месеца и предварителен бюджет на инвестицията 75 млн. лв. Строителните работи по административно-търговския комплекс са започнати през 2008 г. Проектът е завършен и

официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г. „Софарма Бизнес Тауърс“ получи две статуетки от конкурса „Сграда на годината 2011“ в категориите „Обществени сгради с бизнес предназначение“ и „Зелени сгради“. Проектът е удостоен и със „Специална награда за прилагане на енергоефективни решения“. Комплексът е сертифициран по немската система DGNB със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Офисни и Административни сгради Версия 2009 (NBV09) за офис частите – Сграда А и Сграда В, и със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Търговски сгради Версия 2009 (ННА09) за търговския център.

**Таблица № 6:** Данни за административно-търговския комплекс в район Изгрев

Адрес:	Квартал „Дианабад“, София, България
Проект:	Две офисни кули с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи.
Размер на земята	9 200 кв.м
РЗП	51 524,69 кв. м.
РЗП над терена	34 894,09 кв. м.
Офисни площи	23 001,25 кв. м.
Търговски площи	11 892,84 кв. м.
Складови площи на подземно ниво	1 854,41 кв. м.
Подземен паркинг	373 паркоместа
Открит паркинг	32 паркоместа
Клас на строителство	А (Високотехнологични и над 50% енергоспестяващи сгради)

За изграждането на административно-търговския комплекс Дружеството е използвало синдикиран инвестиционен кредит, данните за който са представени по-долу.

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

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

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

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 3,75 % (три цяло и седемдесет и пет стотни процента).

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



Към 31.12.2013 г. договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло и кредитът се изплаща съгласно погасителния план.

**Обезпечения за инвестиционния кредит са:**

- ипотека на земята, заедно с изградения върху нея административно-търговски комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.

Главницата по кредита следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година с гратисен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит. Към 30.06.2014 г. дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

**Таблица № 7: Падежна структура**

Падежна структура на кредитите по остатъчен матуритет (BGN 000)	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Сума на дължимите до 1 година	6 960	6 960	5 843	3 884
Сума на дължимите от 1 до 3 години	13 920	13 920	13 920	12 796
Сума на дължимите над 3 години	24 365	27 845	34 805	41 775
<b>Общо</b>	<b>45 245</b>	<b>48 725</b>	<b>54 568</b>	<b>58 455</b>

Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ

На 29 юли 2014г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за изграждане и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ по, при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

**Обезпечения на кредита:**

- Втора по ред (първа след заличаване на съществуващата в полза на „Банка ДСК,, ЕАД и „Юробанк България“ АД) ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения - собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) –административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“№ 5, с площ по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изградения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007г., с одобрени преработки на 28.10.2010г. и 28.07.2011г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.
- Особени залози върху: Втори по ред (първи след заличаване на съществуващия в полза на Банка ДСК и Юробанк България АД) особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кота - 3.60).
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

На 29.08.2014 г. синдикираният инвестиционен кредит е погасен, а на дата 27.08.2014 е усвоен инвестиционният кредит от „Банка ДСК” ЕАД.

Към датата на регистрационния документ няма други тежести върху активите на „Софарма имоти” АДСИЦ, освен свързаните с инвестиционния кредит на Дружеството обезпечения, разгледани подробно на стр. 25 и стр. 26 от настоящия документ.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма запланувани значителни материални дълготрайни активи.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

## 8.2. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА

„Софарма Имоти” АДСИЦ спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

В проекта „Софарма Бизнес Тауърс” са заложили редица технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградена система за сградна автоматизация, децентрализирана вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, БМС централизирано управление на слънцезащитата за постигане на максимален ефект, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, развита система за слънцезащита, която намалява соларния фактор R през лятото и го използва през зимата, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата. Използван е зелен покрив, който играе ролята на филтър – понижава температурата през лятото и повишава топлоизолацията през зимата. Оттук се намаляват енергийните разходи на сградата и емисиите на въглероден двуокис. Озелененият покрив увеличава биоразнообразието в градската среда, спомага за свързването на пращните частици във въздуха и играе ролята на звукова бариера.

## 9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Следващите таблици показват формирането на приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години.

**Таблица № 8:** Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

	2013	2012	2011
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	6 837	3 400
Приходи от административно обслужване на имоти	862	638	127
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	(251)	(831)	(116)
	<b>8 381</b>	<b>6 644</b>	<b>3 411</b>
Други приходи от дейността	199	5 778	20
Разходи за материали	(50)	(49)	(19)
Разходи за външни услуги	(2 358)	(2 492)	(1 840)
Разходи за персонала	(30)	(30)	(31)
Разходи за амортизации	(35)	(33)	(9)
Други разходи за дейността	(71)	(1 522)	(20)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>6 036</b>	<b>8 296</b>	<b>1 512</b>
Финансови приходи	51	82	
Финансови разходи	(2 425)	(2 852)	(1 155)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>(2 374)</b>	<b>(2 770)</b>	<b>(1 155)</b>

<b>Печалба преди дивиденди</b>	<b>3 662</b>	<b>5 526</b>	<b>357</b>
Задължителен дивидент за разпределяне	(3 501)	(5 698)	(767)
<b>Остатъчна загуба за годината</b>	<b>161</b>	<b>(172)</b>	<b>(410)</b>

Други компоненти на всеобхватния доход за годината

<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>	<b>161</b>	<b>(172)</b>	<b>(410)</b>
Доход на акция (преди задължителен дивидент)	0.27	0.43	0.03
Загуба на акция (след задължителен дивидент)	0.01	(0.01)	(0.03)

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.*

През 2011 г. „Софарма имоти” АД СИЦ реализира приходи от наеми на инвестициони имоти в размер на 3.40 млн.лв., както и приходи от административно обслужване на имоти на стойност 127 хил.лв. През четвъртото тримесечие на годината – на 6 октомври официално беше открит и влезе в експлоатация най-големият актив на Дружеството – Софарма Бизнес Тауърс. През 2011 г. разходите за външни услуги нарастват до 1.84 млн.лв. и „Софарма имоти” АД СИЦ завършва годината с печалба преди дивиденди в размер на 357 хил.лв.

През 2012 г. Дружеството отчита приходи от наеми в размер на 6.84 млн. лв., отбелязвайки 100% ръст спрямо предходната 2011 г. Разходът за външни услуги също нараства – до 2.5 млн. лв. „Софарма имоти” АД СИЦ реализира други доходи от дейността в размер на 5.78 млн. лв. – 5.62млн. лв. са приходи от неустойки във връзка със забава на строителни дейности по договор за възлагане на строителство, 155 хил.лв. е реализирана печалба от продажби на имоти, 3 хил. лв. са приходи от застрахователни обезщетения и 1 хил. лв. други доходи. Оперативната печалба за годината е 8.30 млн. лв. Финансовите разходи се покачват до 2.85 млн. лв. и Дружеството завършва 2012 г. с 5.53 млн. лв. печалба преди дивиденди.

През 2013 г. приходите от наеми на „Софарма имоти” АД СИЦ нарастват с 13.6% до 7.77 млн. лв. Други доходи от дейността намаляват значително до 199 хил.лв. в сравнение с предходната година като включват 138 хил. лв. печалба от продажба на имоти, 47 хил. лв. приходи от неустойки, 10 хил. лв. възстановен ДДС и 4 хил. лв. други доходи. Разходите за външни услуги намаляват незначително до 2.36 млн. лв. „Софарма имоти” АД СИЦ приключва годината, реализирайки 6.04 млн. лв. печалба от оперативна дейност. Финансовите разходи намаляват с 15% до 2.425 млн. лв. и дружеството отчита печалба преди дивиденди в размер на 3.66 млн. лв.

Задължителният дивидент за разпределение има характеристиката на пасив и съществуващо задължение на база закономото изискване на ЗДСИЦ и съгласно параграфи от 60 до 62 на Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети. То се признава в текущата финансова година на основание МСС 37 – Провизии, условни пасиви и условни активи - от параграф 14 до параграф 26.

Съгласно пар. 14 от МСС 37, провизия се признава тогава, когато:

1. предприятието има настоящо задължение (правно или конструктивно) като резултат от минали събития;
2. има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи; и
3. може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението.

**31.12.2013 BGN**  
**'000**

1. Счетоводна печалба

3 662

2. Разходи от последващи оценки на недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.1)

251

3. Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.2)	133
4. Разлика между продажна и историческа цена на продадените недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.3)	110
5. Финансов резултат, преизчислен по реда на чл.10 от ЗДСИЦ (т.1 + т.2 - т.3 + т.4)	3 890
<b>6. Размер на задължителния дивидент за разпределение (т.5 x 0.9)</b>	<b>3 501</b>
7. Печалба след задължителен дивидент (т.1 - т.6)	161

Дружеството приключва 2013 г. с печалба в размер на 3,662 хил. лв. Това представлява печалбата на Софарма имоти АДСИЦ преди задължителния дивидент за разпределение. 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. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3,890 хил. лв. След предложение на Съвета на директорите общото събрание на акционерите може да вземе решение за разпределение на цялата, подлежаща на разпределение печалба. Размерът на отчислението от печалбата за 2013 г. за дивидент е 3,501 хил. лв. Такова е предложението за разпределение на Съвета на директорите на Софарма имоти АДСИЦ; такова решение е взето и на проведеното Общо събрание на акционерите на 22.05.2014 г. Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденти в отчета за финансово състояние към 31.12.2013 г.

**Таблица № 8.1.:** Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

	30.06.2014	30.06.2013
	хил.лв.	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4378	3 716
Приходи от административно обслужване на имоти	529	444
Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност		
	<b>4 907</b>	<b>4 160</b>
Други приходи от дейността	28	68
Разходи за материали	(11)	(29)
Разходи за външни услуги	(1 031)	(1 171)
Разходи за персонала	(15)	(15)
Разходи за амортизации	(19)	(18)
Други разходи за дейността	(73)	(8)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>3 786</b>	<b>2 987</b>
Финансови приходи	13	29
Финансови разходи	(1 020)	(1 234)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>(1 007)</b>	<b>(1 205)</b>
<b>Печалба за периода</b>	<b>2 779</b>	<b>1 782</b>
Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>2 779</b>	<b>1 782</b>

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудирани междинни финансови отчети*

През първото полугодие на 2014 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира 4.38 млн.лв. приходи от наеми на инвестиционни имоти. Разходите за външни услуги намаляват до 1.03 млн.лв., като най-голямата част от тях (551 хил.лв.) представляват разходи за поддръжка и управление на имоти. Финансовите разходи в размер на

1.02 млн.лв. през първата половина на 2014 г. представляват разходи за лихви по получени заеми. „Софарма имоти” АД СИЦ приключва първото полугодие на 2014 г. с печалба в размер на 2.78 млн.лв.

## 9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

### 9.2.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Приходите на „Софарма имоти” АД СИЦ се влияят от промените в наемните нива на недвижимите имоти в България и от общото състояние на пазара на недвижими имоти в страната. Рисковете, свързани с инвестиции в недвижими имоти, са представени подробно в т. 4.1. от настоящия документ.

Нов проект, който се отразява на приходите на компанията е „Софарма Бизнес Тауърс”, който беше завършен и влезе в експлоатация през есента на 2011 г.

### 9.2.2. ДИНАМИКА НА НЕТНИТЕ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

**Таблица № 9:** Динамика на приходите

	2013	изменение	2012	изменение	2011
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	13.65%	6837	101.09%	3 400
Приходи от административно обслужване на имоти	862	35.11%	638	402.36%	127
Други доходи от дейността	199	-96,56%	5778	28790%	20

**Източник:** „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.

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

През 2012 г. приходите от наеми нарастват значително – до 6.84 млн.лв. главно в резултат на ръста в приходите от експлоатацията на административно-търговския комплекс Софарма Бизнес Тауърс. „Софарма имоти” АД СИЦ реализира други доходи от дейността в размер на 5.78 млн.лв. – 5.62 млн.лв. са приходи от неустойки във връзка със забава на строителни дейности по договор за възлагане на строителство, 155 хил.лв. е реализирана печалба от продажби на имоти, 3 хил.лв. са приходи от застрахователни обезщетения и 1 хил.лв. други доходи.

През 2013 г. приходите от наеми на „Софарма имоти” АД СИЦ нарастват с 13.6% до 7.77 млн.лв. Приходите от административно обслужване на имоти възлизат на 862 хил.лв. Други доходи от дейността намаляват значително до 199 хил.лв. в сравнение с предходната година като включват 138 хил.лв. печалба от продажба на имоти, 47 хил.лв. приходи от неустойки, 10 хил.лв. възстановен ДДС и 4 хил.лв. други доходи.

**Таблица № 9.1:** Динамика на приходите

	30.06.2014	изменение	30.06.2013
	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4 378	17.81%	3 716
Приходи от административно обслужване на имоти	529	19.14%	444
Други доходи от дейността	28	-58.82%	68

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

Приходите от наеми на инвестиционни имоти нарастват със 17.81% през първото полугодие на 2014 г. в сравнение с първото полугодие на предходната година. „Софарма имоти” АДСИЦ генерира и 529 хил.лв. приходи от административно обслужване на имоти, които също отбелязват ръст от 19.14%. Реализирани са приходи от продажба на имоти в размер на 70 хил.лв., а балансовата стойност на имотите е 47 хил.лв.; приходите на Дружеството от реинтегрирана обезценка на вземания възлизат на 4 хил.лв.

**Таблица № 10:** Структура на приходите

	2013	дял	2012	дял	2011	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	87.99%	6837	51.59%	3 400	95.86%
Приходи от административно обслужване на имоти	862	9.76%	638	4.81%	127	3.58%
Други доходи от дейността	199	2.25%	5778	43.60%	20	0.56%

*Източник:* „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.

Отделните статии в приходите променят относителните си дялове през 2013 г., което се дължи най-вече на по-ниския размер на реализираните други доходи от дейността.

**Таблица № 10.1:** Структура на приходите

	30.06.2014	дял	30.06.2013	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	4 378	88.71%	3 716	87.89%
Приходи от административно обслужване на имоти	529	10.72%	444	10.50%
Други доходи от дейността	28	0.57%	68	1.61%

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

Традиционно приходите от наеми на инвестиционни имоти заемат най-голям дял в общите приходи на Дружеството.

**Таблица № 11:** Динамика на разходите

	2013	изменение	2012	изменение	2011
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за материали	50	2.04%	49	157.89%	19
Разходи за външни услуги	2358	-5.38%	2492	35.43%	1 840
Разходи за персонала	30	0.00%	30	-3.23%	31
Разходи за амортизации	35	6.06%	33	266.67%	9
Други разходи за дейността	71	-95.34%	1522	7510%	20

*Източник:* „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.

Разходите за външни услуги са най-същественят разход за компанията, като през 2013 г. включват разходи за поддръжка и управление на имоти в размер на 1.12 млн.лв., възнаграждение на обслужващото дружество, възлизащо на 440 хил.лв., данък недвижими имоти и такса битови отпадъци – 278 хил.лв., такси и комисионни за посреднически услуги – 132 хил.лв, консултантски и одиторски услуги – 113 хил.лв, разходи за реклама и организиране на събития –109 хил.лв. и други разходи на по-малка стойност.

Категорията други разходи за дейността отбелязва съществен спад през 2013 г., което се дължи на това, че в предходната 2012 г. е начислен разход за лихви за забавено плащане по договори за строителство в размер на 1.50 млн.лв. През 2013 г. други разходи за дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ са в размер на 71 хил.лв. и включват в по-голямата си част обезценка на вземания.

**Таблица № 11.1:** Динамика на разходите

	30.06.2014	изменение	30.06.2013
	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за материали	11	-62.07%	29
Разходи за външни услуги	1 031	-11.96%	1 171
Разходи за персонала	15	0.00%	15
Разходи за амортизации	19	5.56%	18
Други разходи за дейността	73	812.5%	8

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

Категориите разходи за материали и разходи за външни услуги отбелязват спад през първата половина на 2014 г. Спадът в размера на разходите за външни услуги се дължи най-вече на намалените разходи за поддръжка и управление на имоти и по-ниските разходи за реклама и организиране на събития. Други разходи за дейността включват 7 хил.лв. корекция на ползван данъчен кредит и 66 хил.лв. разходи за брак на оборудване и инвентар.

**Таблица № 12:** Структура на разходите

	2013	дял	2012	дял	2011	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	50	1.97%	49	1.19%	19	0.99%
Разходи за външни услуги	2358	92.69%	2492	60.40%	1 840	95.88%
Разходи за персонала	30	1.18%	30	0.73%	31	1.62%
Разходи за амортизации	35	1.38%	33	0.80%	9	0.47%
Други разходи за дейността	71	2.79%	1522	36.89%	20	1.04%

*Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.*

Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 95.88%, 60.40% и 92.69% от всички разходи. През 2012 г. нараства делът на другите разходи за дейността в общите разходи на Дружеството до 36.89%.

**Таблица № 12.1:** Структура на разходите

	30.06.2014	дял	30.06.2013	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	11	0.96%	29	2.34%
Разходи за външни услуги	1 031	89.73%	1 171	94.34%
Разходи за персонала	15	1.31%	15	1.22%
Разходи за амортизации	19	1.65%	18	1.45%
Други разходи за дейността	73	6.35%	8	0.65%

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

И през първото полугодие на 2014 г. разходите за външни услуги заемат най-голям дял от разходите на „Софарма имоти” АД СИЦ – 89.73%.

9.2.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

Дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ е подчинена на действащите правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, влияещи на всички стопански субекти в страната. От значение е, че Дружеството като АД СИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е публично и осъществява своята дейност по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху цялостната дейност на „Софарма имоти” АДСИЦ като публично дружество.

## 10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 10.1. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

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

Таблица № 13: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

	2013	2012	2011	30.06.2014
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	83 809	83 823	84 278	83 747
Други дълготрайни материални активи	49	72	73	37
Нематериални активи	25	27	36	18
	<b>83 883</b>	<b>83 922</b>	<b>84 387</b>	<b>83 802</b>
<b>Текущи активи</b>				
Вземания от свързани предприятия	118	215	291	322
Търговски вземания	469	521	296	514
Други текущи вземания и предплатени разходи	46	49	17	118
Парични средства и парични еквиваленти	1 934	3 065	3 419	1 075
	<b>2 567</b>	<b>3 850</b>	<b>4 023</b>	<b>2 029</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>86 450</b>	<b>87 772</b>	<b>88 410</b>	<b>85 831</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Основен акционерен капитал	15 711	13 256	12 870	15 711
Резерви	5 747	2 310	1 770	5 747
Неразпределена печалба	7 996	7 835	8 007	10 775
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>29 454</b>	<b>23 401</b>	<b>22 647</b>	<b>32 233</b>
<b>ПАСИВИ</b>				
<b>Нетекущи задължения</b>				
Дългосрочни банкови заеми	41 765	48 725	54 571	38 285
	<b>41 765</b>	<b>48 725</b>	<b>54 571</b>	<b>38 285</b>
<b>Текущи задължения</b>				
Задължения към свързани предприятия	3 981	3 658	6 067	3 968
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	6 972	5 871	4 001	6 960
Задължения за дивиденди	3 501	5 698	767	3 397
Търговски задължения	141	150	177	86
Задължения за данъци	117	76		282
Други текущи задължения	519	193	180	620
	<b>15 231</b>	<b>15 646</b>	<b>11 192</b>	<b>15 313</b>



<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>56 996</b>	<b>64 371</b>	<b>65 763</b>	<b>53 598</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>86 450</b>	<b>87 772</b>	<b>88 410</b>	<b>85 831</b>

*Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013; неодитиран междинен отчет към 30.06.2014 г.*

За финансирането на своята дейност Дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и привлечен капитал под формата на банкови кредити.

Регистрираният капитал е в размер на 15 710 686 лв. и е разпределен в 15 710 686 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

#### **Извършвани промени в капитала на дружеството:**

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

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

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

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

Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1015-Е от 17.10.2012 г. потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството и с Решение № 289-Е от 17.04.2013 г. вписа новата емисия в размер на 386 001 лева в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил.лв. на 13 256 хил.лв.

През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил.лв на 15 711 хил.лв чрез издаване на нови 2 454 797 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е извършено в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 31.12.2013 г. подписката е приключила успешно като 2 454 782 броя акции от новата емисия са записани и платени. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 7 октомври 2013 г.

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

##### *Синдикиран инвестиционен кредит*

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

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

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

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 3.75 % (три цяло и седемдесет и пет стотни процента).

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

Към 31.12.2013 г. договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло и кредитът се изплаща съгласно погасителния план.

**Обезпечения за инвестиционния кредит са:**

- ипотека на земята, заедно с изградения върху нея административно-търговски комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.

Главницата по кредита следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година с гратисен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит. По договора за инвестиционен кредит е определен за поддръжане коефициент „Съотношение за възможността за обслужване на дълга“ (Debt Service Coverage Ratio) по-висок от 1.1 на база поискани и предоставени финансови отчети, което представлява съотношението между оперативния паричен поток (който се изчислява по следното съотношение: печалба преди финансови приходи и разходи, данъци и амортизации + разходи за амортизация и обезценка – разходи за данъци от печалбата), или наличния паричен поток, и разходите за обслужване на общия дълг на дружеството (в това число главница и лихва). Стойността на коефициента е 0.77 към 31.12.2013 г. и 0.84 към 30.06.2014 г.

**Инвестиционен кредит**

На 29 юли 2014г. „Софарма Имоти“ АД СИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г., предназначен за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България“ АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

**Обезпечения на кредита:**

- Втора по ред (първа след заличаване на съществуващата в полза на „Банка ДСК“, ЕАД и „Юробанк България“ АД) ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения - собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) – административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, с площ по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изградения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007г., с одобрени преработки на 28.10.2010г. и 28.07.2011г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.
- Особени залози върху: Втори по ред (първи след заличаване на съществуващия в полза на Банка ДСК и Юробанк България АД) особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма

Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кота - 3.60).

- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Пазарната стойност на обезпечението към всеки един момент до окончателното погасяване на Кредита следва да покрива мин. 150% сумата от непогасения размер на кредита и едногодишните лихви.

До пълното погасяване на Кредита „Софарма имоти“ АДСИЦ се задължава да поддържа коефициент Покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към Договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно междинния отчет за второ тримесечие на 2014 г. към 30.06.2014 г. коефициентът Покритие на дълга е 0.79. .

На 27.08.2014 г. е усвоен инвестиционният кредит от „Банка ДСК“ ЕАД, а на 29.08.2014 г. е погасен синдикираният инвестиционен кредит.

## **10.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

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

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

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

### **Неразпределена печалба**

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяко едно търговско дружество. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава вътре в Дружеството.

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

### **Засилен контрол по вземанията**

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

### **Удължаване срока на плащанията**

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

**Външни източници** са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

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

#### **Обикновени акции**

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. Последното увеличение на капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ до 15 710 686 лв. е вписано в Търговския регистър на 7 октомври 2013 г.

#### **Банкови кредити**

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

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

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

#### **Факторинг**

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

До този момент „Софарма имоти” АДСИЦ не е използвало като външни източници на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството за бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

През разглеждания тригодишен период Емитентът не е имал проблеми с ликвидността си. Генерираните парични потоци от посочените източници са достатъчни за финансиране на оперативната дейност на Дружеството.

**Таблица № 14:** Парични потоци на „Софарма имоти” АДСИЦ

<b>Показатели</b>	<b>12/31/2013</b>	<b>12/31/2012</b>	<b>12/31/2011</b>	<b>06/30/2014</b>
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Нетна печалба	3 662	5 526	357	2 779
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	6 837	3 400	4 378
Нетна стойност на активите	29 454	23 401	22 647	32 233
<b><i>Парични потоци</i></b>				
ПП от оперативна дейност	7 401	5 873	6 143	3 582
ПП от инвестиционна дейност	(594)	416	(23 181)	71
ПП от финансова дейност	(7 938)	(6 643)	20 256	(4 512)
Изменения на паричните средства	(1 131)	(354)	3 218	(859)
<b><i>Коефициенти на ПП</i></b>				
Доходност на ПП (4/1)	2.02	1.06	17.21	1.29

ПП/приходи от продажби (4/2)	0.95	0.86	1.81	0.82
ПП/нетни активи (4/3)	0.25	0.25	0.27	0.11

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012, 2013 г.; неодитиран междинен отчет към 30.06.2014 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен паричен поток от оперативна дейност през трите разглеждани години и първата половина на 2014 г., като стойността на показателя е най-висока през 2013 г. – 7.40 млн.лв. Най-голяма тежест в оперативните парични потоци имат постъпленията от наеми на инвестиционни имоти.

Паричните потоци от инвестиционна дейност са на отрицателна стойност през 2011 г. поради извършените инвестиции за покупка на дълготрайни материални активи и строително-монтажни дейности по изграждането и завършването на „Софарма Бизнес Тауърс”, а през 2013 г. поради плащания по строителство на инвестиционни имоти.

Паричните потоци от финансова дейност през 2012, 2013 и към 30.06.2014 г. са с отрицателни в резултат на изплащането на банкови заеми и дивиденди.

Изменението на паричните средства в края на 2013 г. е -1.13 млн.лв., в края на 2012 г. е -354 хил.лв., в края на 2011 г. е 3.22 млн.лв., а към 30.06.2014 г. е -859 хил.лв. Към 31.12.2013 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ има парични средства и парични еквиваленти на стойност 1.93 млн.лв., а към 30.06.2014 г. те са 1.075 млн.лв.

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

Показатели	12/31/2013	12/31/2012	12/31/2011	06/30/2014
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Финансов резултат	3 662	5 526	357	2 779
Собствен капитал	29 454	23 401	22 647	32 233
Общо пасиви	56 996	64 371	65 763	53 598
Общо активи	86 450	87 772	88 410	85 831
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	6 837	3 400	4 378
Разходи	2 544	4 126	1 919	1 149
Краткотрайни активи	2 567	3 850	4 023	2 029
Краткосрочни задължения	15 231	15 646	11 192	15 313
Краткосрочни вземания	633	785	604	954
Краткосрочни инвестиции	0	0	0	0
Парични средства	1 934	3 065	3 419	1 075
Разходи за лихви	2 422	2 851	1 130	1 017
Печалба от оперативна дейност	6 036	8 296	1 512	3 786
<b>Показатели за рентабилност</b>				
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	47.13%	80.82%	10.50%	63.48%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	12.43%	23.61%	1.58%	8.62%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	6.43%	8.58%	0.54%	5.18%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	4.24%	6.30%	0.40%	3.24%
<b>Показатели за ефективност</b>				
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	3.05	1.66	1.77	3.81
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.33	0.60	0.56	0.26
<b>Показатели за ликвидност</b>				
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.17	0.25	0.36	0.13
Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.17	0.25	0.36	0.13
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.13	0.20	0.31	0.07

Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.13	0.20	0.31	0.07
<b>Финансова автономност</b>				
Коефициент за финансова автономност (2/3)	0.52	0.36	0.34	0.60
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	1.94	2.75	2.90	1.66
Покриваемост на лихвите (13/12)	2.49	2.91	1.34	3.72

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2011, 2012 и 2013 г., както и неаудитиран междинен отчет към 30.06.2014 г.*

### 10.3. ЗАЕМИ И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на Компанията, от постъпления от оперативна дейност и от външно финансиране. Завършването на настоящите проекти на „Софарма имоти” АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на Компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

Следващата таблица представя информация за кредитите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

**Таблица № 16:** Заеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 30.06.2014 година.

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падеж
Юробанк България АД	синдикиран инвестиционен кредит	26.05.2011	1M EURIBOR + 3.75%	45 404 хил.лв.	29.12.2020

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ*

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

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

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

На 27.01.2012 г. от „Софарма имоти” АДСИЦ е получено уведомително писмо по чл. 99, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, изпратено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., с което кредитополучателят бива уведомен за извършена на основание Договор за прехвърляне на вземания от 23.12.2011 г., сключен между Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А., в качеството му на цедент, и „Юробанк България” АД, в качеството му на цесионер, цесия на всички вземания от „Софарма имоти” АДСИЦ, произтичащи от Договора за кредит от 26.05.2011 г., с дата на прехвърляне 29.12.2011 г.,

ведно с всички прилежащи им права, привилегии, принадлежности и обезпечения, учредени в полза на цедента, в т.ч. долуописаните особен залог, договорна ипотека и договор за поръчителство.

**Обезпечения за инвестиционния кредит са:**

- ипотека на земята, заедно с изградения върху нея административно-търговски комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.

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

**Лихвени условия**

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 3,75 % (три цяло и седемдесет и пет стотни процента). При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/или лихвата и/или при предсрочна изискуемост на кредита от Банките - кредитори, дължимата лихва се увеличава автоматично с лихвена надбавка за просрочие (неустойка), като дължимите суми се олихвяват с действащия 1М (едномесечен) EURIBOR плюс 7% (седем процента) годишно, до окончателното изплащане на просрочената сума.

**Падеж и структура на изплащане на главницата**

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

**Структуриране на кредита**

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

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

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

Съгласно условията на Договора за кредит, кредиторът Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.), упълномощава и оправомощава „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД да упражнява правата и задълженията му по Договора за кредит, като „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД, в т.ч. в качеството си на Мениджър на кредита, има следните специфични права и задължения, а именно:

1. Да открие и да осигури откриването на името на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, на необходимите сметки за счетоводното отразяване на ползването и погасяването на кредита;
2. Да извършва разпределение на всяка сума, платена от Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, като погашение по лихви и/или главници и/или такси и

комисиони, съобразно и пропорционално на участието на всяка банка в общия размер на Кредита, след което да отнася съответните суми за заверка на предварително посочените от банките – кредитори сметки;

3. Да предостави по сметка на „Софарма имоти” АДСИЦ, в качеството му на кредитополучател, в „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД заявените за усвояване суми.

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

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

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

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

Към 31.12.2013 г. договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло и е започнало изплащането на кредита съгласно погасителния план. Дължимата сума по кредита към 31.12.2013 г. е 48.896 млн.лв.

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

„Софарма имоти” АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Съотношение за възможността за обслужване на дълга” (Debt Service Coverage Ratio) по-висок от 1.1 на база поискани и предоставени финансови отчети, което представлява съотношението между оперативния паричен поток (който се изчислява по следното съотношение: печалба преди финансови приходи и разходи, данъци и амортизации + разходи за амортизация и обезценка – разходи за данъци от печалбата), или наличния паричен поток, и разходите за обслужване на общия дълг на дружеството (в това число главница и лихва). Стойността на коефициента е 0.77 към 31.12.2013 г. и 0.84 към 30.06.2014 г.

При неизпълнение от „Софарма имоти” АДСИЦ на което и да е от поетите договорни задължения, кредиторите имат право:

- а) да преустановят предоставянето на суми по кредита до отстраняване на нарушението, като върху дължимите суми се начислява наказателна лихва;
- б) да преведат размера на кредита в съответствие с действително необходимия размер;
- в) да задължават сметките (в лева и валута) на кредитополучателя чрез директен дебит до размера на дължимите суми;



г) да направят кредита предсрочно и изцяло изискуем и да започне принудително изпълнение за погасяване на дължимите главница, лихви, такси и комисиони и други разноси по кредита, като във всички случаи задължи кредитополучателя с разноските по принудителното изпълнение;

д) да представят информация в БНБ за включване на кредитополучателя в списъка на неизправните длъжници.

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

**Такса за управление и обработка (обслужване) на кредита** в размер на 0,15 % (нула цяло и петнадесет стотни процента) годишно върху усвоената и непогасена главница по кредита, платима месечно..

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

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

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

**Такса за предсрочно погасяване на кредита** в размер на 2% (два процента) върху предсрочно погасената главница на кредита, платима само в случай на рефинансиране на кредита от друга финансова или лизингова институция. На 27.08.2014 г. между „Софарма имоти” АДСИЦ от една страна, в качеството му на кредитополучател, и ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД и „Банка ДСК“ ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, е подписан анекс, по силата на който е намалена дължимата съгласно чл. 4, ал. 2, т. 4 от Договора за кредит от 26.05.2011 г. такса за предсрочно погасяване на кредита от 2 % върху целия размер на предсрочно погасяваната главница, до 1 % от размера на частта от предсрочно погасяваната главница, дължима само в полза на кредитора Юробанк България АД, като на Банка ДСК ЕАД такса за предсрочно погасяване не се дължи..

Инвестиционният кредит, предоставен от „Банка ПИРЕОС България” АД по Договор № 842/2008 г. от 07.10.2008 г., е окончателно предсрочно погасен с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, като с вальор от 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, за обслужване на кредита, със сумата от 20 373 406.01 EUR (двадесет милиона триста седемдесет и три хиляди четиристотин и шест евро и един евроцент) представляващи главница по цитирания инвестиционен кредит.

Кредитът за финансиране на ДДС плащания, предоставен от „Банка ПИРЕОС България” АД по Договор № 843/2008 г. от 07.10.2008 г., е окончателно погасен предсрочно със собствени средства с нареждане за окончателно погасяване от 20.06.2011 г. до „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, като с вальор от 22.06.2011 г. е заверена заемната сметка на „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, открита при „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, за обслужване на кредита, със сумата от 226 363.00 EUR (двеста двадесет и шест хиляди триста шестдесет и три евро), представляващи главница по цитирания оборотен кредит.

### ***Инвестиционен кредит***

На 29 юли 2014г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г., предназначен за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България” АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

### ***Обезпечения на кредита:***

- Втора по ред (първа след заличаване на съществуващата в полза на „Банка ДСК,, ЕАД и „Юробанк България“ АД) ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения - собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) –административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“№ 5, с площ по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изградения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007г., с одобрени преработки на 28.10.2010г. и 28.07.2011г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.
- Особени залози върху: Втори по ред (първи след заличаване на съществуващия в полза на Банка ДСК и Юробанк България АД) особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кота - 3.60).
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Пазарната стойност на обезпечението към всеки един момент до окончателното погасяване на Кредита следва да покрива мин. 150% сумата от непогасения размер на кредита и едногодишните лихви. Ако стойността на имота – обект на ипотеката, спадне съгласно независима пазарна оценка в т. ч. поради увреждане, или същият погине, Кредитополучателят се задължава незабавно да предостави допълнителни обезпечения или да намали дълга си до размер, обезпечен от останалите обезпечения.

До пълното погасяване на Кредита Софарма имоти АДСИЦ се задължава да поддържа коефициент Покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно междинния отчет за второ тримесечие на 2014 г. към 30.06.2014 г. коефициентът Покритие на дълга е 0.79.

На 29.08.2014 г. синдикираният инвестиционен кредит е погасен, а на дата 27.08.2014 е усвоен инвестиционният кредит от „Банка ДСК“ ЕАД.

При неизпълнение от страна на Кредитополучателя на задълженията по договора за кредит, Кредиторът по своя преценка може: до отстраняване на нарушението или окончателно да преустанови по-нататъшното предоставяне на суми от кредита; до отстраняване на други нарушения, освен при нарушение на задължението за плащане, да приложи санкцията наказателна надбавка към лихвата в размер на 3 процентни пункта.

Кредиторът прилага задължително следните санкции: при неплащане на част или цяла погасителна вноска по главницата на Кредита в уговорените срокове събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на просрочената главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка от 7 процентни пункта; при неплащане на част или цялата дължима лихва по кредита в уговорените срокове събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на редовната главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка в размер на 3 процентни пункта; при изискуемост на Кредита на крайния падеж или

предсрочно, събира от кредитополучателя наказателна лихва върху размера на цялата непогасена главница, включваща договорената лихва и наказателна надбавка от 7 процентни пункта.

Кредиторът има право да превърне Кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем, в следните случаи: при нецелево използване на средства от Кредита; при всяко неплащане в срок на уговорените погашения по лихви и/или главница; когато кредитополучателят е намалил приетите обезпечения и по този начин остатъкът от кредита и лихвите остават необезпечени; когато кредитополучателят не изпълнява задълженията си за подновяване на застраховките на обезпеченията; когато кредитополучателят не изпълнява задълженията си да учреди предвидените в Договора обезпечения; да подновява договорите за обезпечаване на Кредита преди изтичане на срока, за който са сключени; да не отчуждава или залага повторно без изричното съгласие на Кредитора дадените на Кредитора обезпечения, да осигурява достъп и оказва съдействие на Кредитора при извършване на проверки във връзка с предоставянето, целевото използване, издължаването и обезпечаването на Кредита; когато Кредитополучателят предоставя невярна информация на Кредитора преди разрешаването и по време на обслужването на Кредита; когато срещу Кредитополучателя е започнало изпълнително производство по реда на ДОПК или ГПК за сума по-голяма от 5% от балансовата стойност на Кредитополучателя; в случаи на неизпълнение на задължения по конкретни точки от договора за кредит и в предвидените от закона случаи.

Кредиторът задължително превръща Кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем, в следните случаи: когато Кредитополучателят е в производство за обявяване в несъстоятелност; когато Кредитополучателят е в ликвидация.

При неизпълнение, Кредиторът може да се удовлетвори по свой избор от всички обезпечения едновременно или само от едно или няколко от тях, в зависимост от вида им - по общия ред; по реда на Закона за особените залози или чрез продажба на заложените вещи без съдебна намеса по реда на чл.311 от ТЗ или чл.60, ал.3 от Закона за кредитните институции, във връзка с Наредба № 35 на БНБ. Кредитополучателят се задължава при поискване и под контрола на Кредитора да продаде заложеното имущество, като получената сума от сделката се отнесе за погасяване на дълга.

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

- Такса за управление - 0.25% годишно - таксата се начислява ежемесечно върху остатъка на кредита
- Такса за предсрочно погасяване - 2% върху размера на предсрочно внесената сума. Тази такса не се дължи при предсрочно цялостно или частично – до 1 200 000 Евро годишно – погасяване на Кредита със собствени средства, като предсрочно погасените суми се отнасят за последните вноски по погасителния план на кредита; както и в случаите на цесия на вземане по Кредита/остатъчния дълг от Кредитора.

„Софарма имоти” АДСИЦ има основен капитал в размер на 15.711 млн. лв. и собствен капитал от 32.233 млн. лв. към 30.06.2014 г. Дългосрочните задължения на Компанията са в размер на 38.285 млн. лв. Текущите задължения на компанията са в размер на 15.313 млн. лв., от които 6.960 млн. лв. са задължения по банкови заеми – краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми.

#### **10.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

„Софарма имоти” АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК” ЕАД коефициент Покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от

1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти” АДСИЦ и „Банка ДСК” ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно междинния отчет за второ тримесечие на 2014 г. към 30.06.2014 г. коефициентът Покритие на дълга е 0.79. В случай на неизпълнение на задължението за поддържане на коефициент Покритие на дълга в договорения размер, „Банка ДСК” ЕАД има право да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

#### **10.5. ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.**

„Софарма имоти” АДСИЦ няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции.

### **11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

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

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

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

### **12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

#### **12.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНSOVA ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

От края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на „Софарма имоти” АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството.

#### **12.2. ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

##### **□ Тенденции:**

Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху

оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти“ АД СИЦ 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.

Бавното възстановяване на европейската икономика от глобалната криза, все още високото ниво на безработицата, както и неубедителните данни за индустриалното производство и търговията на дребно са сигнал, че възстановяването от кризата няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо. В контекста на текущата пазарна ситуация „Софарма Имоти“ АД СИЦ успешно завърши своя най-голям проект и привлече редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на „Софарма Бизнес Тауърс“ и функционалните характеристики на проекта.

#### ■ Пазар на търговски площи

През 2013 г. международните модни и спортни брандове бяха движещата сила на пазара на търговски площи. Както в предходните периоди, големите, добре позиционирани проекти привлякоха нови наематели. По данни на агенция Forton общо наличните търговски площи в България са 735,000 кв.м.; проектите, които тепърва ще се вляят в пазара са с площ 139,000 кв.м., а средният месечен наем на кв.м. първокласна локация е 21,5 евро.

От страна на предлагането пазарът очаква четири проекта да бъдат реализирани до края на 2014 г. По-голямата част от тях ще бъдат ситуирани в София, това са: Sofia Ring, Plaza West, Mega Mall. И трите търговски центъра вече са осигурили ключовите си наематели, а сега работят по привличането на по-малки търговци. Четвъртият подготвян проект е Panorama Mall в Плевен, който е осигурил присъствието на Carrefour, кино Арена, McDonalds и др.

Свободните площи в работещите обекти постепенно намаляват, като в търговските центрове в София процентът незаети обекти е едноцифрен. През март 2013 г. отвори врати Парадайз Център с подписани договори за 80% от помещенията, а до края на годината заетостта се повиши до 95%.

От друга страна търговците на дребно внимателно проучват новите възможности, като тенденцията, която се наблюдава, е брандовете с история на пазара да се ориентират към затваряне на недобре работещите локации и преместване на нови площи. Международните брандове, наскоро навлезли на българския пазар, показват интерес към увеличаване на присъствието си, отваряйки нови обекти – такъв е случаят с H&M, LC Waikiki, Decathlon.

Както и в предишните периоди фактори като липса на ръст в потреблението и обема на проектите, които предстои да бъдат завършени, оказват влияние върху наемните нива. По данни на агенция Forton в столицата наемните нива на първокласни локации отбелязват 10% спад в последното тримесечие до 21.5 евро на кв.м. Собствениците на търговски центрове изпитват трудности поради стремежа да постигнат висока заетост на обектите си, а в същото време тъй като на българския пазар все още не са представени множество международни брандове, евентуалното решение на някой от тях да намали присъствието си, би имало голямо отражение върху общата картина на пазара.

Очакванията на агенция Forton са експанзията на пазара да се дължи основно на нови ритейл участници, докато старите брандове с присъствие на пазара да се фокусират върху вече успешно разработените локации. Интересът към главните улици в столицата се очаква да остане силен, резултат от което са стабилните наемни нива.

#### ■ Пазар на офис площи

Пазарът на офис площи регистрира подобрене през 2013 г., като към края на годината общият обем на пазара в София е 1,652,500 кв.м., а проектите, които предстои да бъдат завършени, са 163,000 кв.м. по данни на агенция Forton. Малкото завършени нови проекти, заедно с намаляването на свободните площи в изградените вече офис сгради, спомогнаха за стабилизиране на наемните нива.

Наемателите са изправени пред все по-малък избор, като през 2013 г. бяха завършени малък брой клас Б сгради. Общо клас А и Б сградите, завършени през 2013 г. бяха с площ 34,000 кв.м., което е рекордно ниско ниво. Годишният спад (40%) в проектите, които предстои да излязат на пазара, се дължи основно на забавяне в сроковете на завършване на редица големи проекти. Capital Fort и Bulgaria Mall офис сградите са най-важните проекти, чиято реализация се очаква през 2014 г., като двете сгради заедно ще предложат 60,000 кв.м. офис пространство.

Търсенето отбеляза ръст през 2013 г., като това се дължи и на редица подновявания на договори и премествания през годината. Новозаетите площи през 2013 г. са 108,300 кв.м. или 12.2% годишен ръст. Отново IT индустрията е в основата на търсенето на офиси, като тя, заедно с аутсорсинг сегмента, са отговорни за 52% от новозаетите офис площи. Финансовият сектор, заедно с технологичния и медийния, са извършили най-големите релокации през изминалата година. Като най-значима сделка може да се посочи наемателото на 5,000 кв.м. площ в Alfa Business Center, близо до Бизнес парк София от страна на Coca-Cola Hellenic Bottling Company. Втората съществена сделка е преместването на Call Point New Europe в Bulgaria Mall, оповестена през 2013 г. Процентът на незаетите площи намалява, като в Топ 10 проектите той е 10,9%, намалявайки с 1,7% през годината. Общият процент на незаетите площи остава близо до 30%.

Наемните нива остават стабилни в тази обстановка, като за клас А сгради са от порядъка на 10-12 евро на кв.м. месечно. Доходността на офис проектите е на ниво 9,5%. Инвеститорите имат предимство от малкия брой проекти, които предстои да бъдат завършени, както и от замразяването на редица по-големи проекти.

Очакванията на агенция Forton са завършените проекти да бъдат на най-ниско ниво през 2014 г.; наемните нива за най-търсените локации ще започнат да се покачват в резултат от високата заетост. Очаква се също и завръщане на чужди инвеститори на пазара, привлечени от доходността и прогнозите за ръст.

#### Несигурни обстоятелства:

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

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

### **13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

## 14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

### 14.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

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

##### **Образование:**

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

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

##### **Относим професионален опит:**

1. Техно-импорт-експорт АД – стоковед (1981 - 2000)
2. Металхимкомерс АД – директор внос и износ (1981 - 2000)
3. Текста ханделсконтор ООД – специалист външна търговия (1981 - 2000)
4. Фирма за недвижими имоти, Сидни Австралия – счетоводител (2000 - 2002)
5. „Софарма” АД – асистент на изпълнителния директор (2002 - до настоящия момент)

##### **Бизнес адрес:**

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

##### **Извършвана дейност през последните пет години извън „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ:**

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

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

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

Член на Съвета на директорите на „Фининвест Холдинг” АД, ЕИК 831065071 – заличен търговец

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

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

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

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Ексклузив Пропърти” АДСИЦ, ЕИК: 175135689

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма Трейдинг” АД, ЕИК: 103267197

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

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

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

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

а) осъждана за измама;

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

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

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

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

**Фамилни връзки:**

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

**Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор**

**Образование:**

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

**Относим професионален опит:**

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

**Бизнес адрес:**

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

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

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

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



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

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

Член на Съвета на директорите на „ЗАСТРАХОВАТЕЛНА КОМПАНИЯ МЕДИКО -21“ АД /предшествашо „ЗДРАВНО ОСИГУРИТЕЛЕН ФОНД МЕДИКО-21” АД/, ЕИК 131039664

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Едноличен собственик на капитала на „Борис Борисов 2008” ЕООД (заличен търговец), ЕИК: 200246484

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ” АД, ЕИК: 200879881

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

Акционер, вкл. понастоящем, в Петрол АД, ЕИК 831496285

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088

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

Акционер в „Медика” АД, ЕИК: 000000993

Акционер в „Арома” АД, ЕИК: 831643066

Акционер в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519

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

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

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

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

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

а) осъждан за измама;

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

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

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

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

**Фамилни връзки:**

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

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

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

**Относим професионален опит:**

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

**Бизнес адрес:**

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

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

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ВЛС” АД, ЕИК 175082980

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СРЕДЕЦ” АД, ЕИК 831644086

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

Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „Електрострой 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013

Ликвидатор, вкл. понастоящем, на „РМД Средец” АД – в ликвидация, ЕИК 121833103

Акционер, вкл. понастоящем, в „Електрострой 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121694013

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Софарма Трейдинг” АД, ЕИК: 103267194

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Монбат” АД, ЕИК: 111028849

Акционер, вкл. понастоящем, в „Еврохолд България” АД, ЕИК: 175187337

Акционер, вкл. понастоящем, в „Енемона” АД, ЕИК: 020955078

Акционер, вкл. понастоящем, в „Зърнени храни България” АД, ЕИК: 175410085

Акционер, вкл. понастоящем, в „ОЦК” АД, ЕИК: 00022001

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

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Стефка Савова Обрешкова е била ликвидатор на „РМД Средец” АД – в ликвидация;

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

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

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

### **Фамилни връзки:**

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

## **14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ**

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. 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 разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават.

Съществува ограничение за търговия с ценни книжа на лица, които са включени в списъка на вътрешните лица по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, в случай че тези лица притежават вътрешна информация, която не е публично огласена.

## **15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ**

### **15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД**

**Таблица № 17:** Изплатени вознаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите за 2013 г.

<b>ИМЕ</b>	<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ</b>
<b>Съвет на директорите</b>	
Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите	6 000 лева
Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор	12 000 лева
Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите	6 000 лева
<b>ОБЩО</b>	<b>24 000 лева</b>

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ*

На членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ не са изплащани обезщетения в натура от Емитента за услуги, във всичките им функции по отношение на Емитента.

#### **15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на РБългария.

### **16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

#### **16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ**

Съветът на директорите на Дружеството със специална инвестиционна цел се състои от три физически лица:

**Таблица № 18:** Състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ

<b>ЛИЦЕ</b>	<b>ЗАЕМАНА ДЛЪЖНОСТ</b>	<b>ПЕРИОД</b>
Бисера Николаева Лазарова	Председател на Съвета на директорите	от Март 2006 г. до Май 2019 г.
Борис Анчев Борисов	Изпълнителен директор	от Март 2006 г. до Май 2019 г.
Стефка Савова Обрешкова	Заместник-председател на Съвета на директорите	от Март 2006 г. до Май 2019 г.

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ*

Независим член на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК е Стефка Савова Обрешкова.

Настоящият състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е преизбран за нов 5-годишен мандат с решение по протокол от заседание на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 26.05.2009 год.

Настоящият състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е преизбран за нов 5-годишен мандат с решение по протокол от заседание на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 22.05.2014 год.

## **16.2. ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА**

Условията за прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са предвидени в Политиката за възнагражденията, приета от Общото събрание на акционерите на Дружеството на редовно заседание на 21.06.2013 г.

## **16.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**

На извънредно Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 20.11.2008 г., е взето решение функциите на Одитен комитет да се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството, тъй като Дружеството отговаря на условията на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО). Съветът на директорите е избран да изпълнява функциите на Одитен комитет за мандат от 3 години. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ, взето по т. 11 от дневния ред на редовно заседание на ОСА, проведено на 28.06.2011 г., е продължен мандатът на Одитния комитет на Дружеството за срок от 3 (три) години. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ, взето по т. 6 от дневния ред на редовно заседание на ОСА, проведено на 22.05.2014 г., е продължен мандатът на Одитния комитет на Дружеството за срок от 5 (пет) години.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

## **16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

„Софарма имоти“ АДСИЦ е приело и спазва Програма за добро корпоративно управление. С решение по Протокол № 7/30.03.2009 г. Съветът на директорите е приел актуализирана Програма за добро корпоративно управление, която е публикувана на Интернет страницата на Дружеството.

С решение по Протокол № 12/17.03.2008 г., Съветът на директорите е приел Дружеството да се присъедини към Националния кодекс за корпоративно управление.

## **17. ЗАЕТИ ЛИЦА**

### **17.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ**

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

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1., т. 15.1. и т. 16.1. по-горе.

## 17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2014 г. е представена в таблицата по-долу:

**Таблица № 19:** Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО
Бисера Николаева Лазарова	9 124	0.06 %
Борис Анчев Борисов	764 753	4,87 %
Стефка Савова Обрешкова	0	0 %
<b>ОБЩО</b>	<b>773 877</b>	<b>4,93 %</b>

*Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ*

Членовете на Съвета на директорите не притежават непряко, по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК, акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е предоставяло опции върху свои ценни книжа на членовете на Съвета на директорите.

## 17.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Дружеството.

## 18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 18.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.06.2014 г. са следните: Огнян Иванов Донев, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД.

**Таблица № 20:** Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 30.06.2014 г.

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой акции	Дял
	Огнян Иванов Донев	3 684 321	23,45 %
	Венцислав Симеонов Стоев	3 886 769	24,74 %
201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД	3 221 097	20,50 %
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ“ АД	1 598 234	10,17 %

„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД е контролирано от Огнян Иванов Донев, който притежава акции с право на глас, представляващи 96,77% от капитала на „Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донев трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД, на 1 598 234 акции, представляващи 10,17 % от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 3 684 321 акции, представляващи 23,45 % от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, г-н Огнян Донев е собственик (пряко или непряко) на 5 282 555 акции, представляващи 33,62 % от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

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

#### **18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА**

Главните акционери в „Софарма имоти“ АДСИЦ, посочени в т. 18.1. от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас от всички останали акционери.

#### **18.3. ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА**

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

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.

#### **18.4 ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

### **19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

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

Донев Инвестмънтс Холдинг АД – Дружество основен акционер

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

Венцислав Стоев – Основен акционер

Огнян Донев – Основен акционер

Групата Софарма – Дружества под общ контрол

Саните Франчайзинг АД – Дружество под общ индиректен контрол

Ес Си Ес Франчайз АД – Дружество под общ индиректен контрол

Сейба аптеки и дрогерии АД – Дружество под общ индиректен контрол

Калиман РТ АД – Дружество под общ индиректен контрол

ДОХ Група – Дружества под общ контрол чрез основен акционер

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

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b><i>Доставки от свързани лица:</i></b>		
<b><i>Покупки на инвестиционни имоти от:</i></b>		
Дружества под общ контрол	-	80
	<hr/>	<hr/>
	-	<b>80</b>
<b><i>Доставки на активи или на активи в процес на СМР</i></b>		
Дружества със значително влияние	19 819	21 858
	<hr/>	<hr/>
	<b>19 819</b>	<b>21 858</b>
<b><i>Доставки на услуги от:</i></b>		
Дружества със значително влияние	416	297
	<hr/>	<hr/>
	<b>416</b>	<b>297</b>
<b><i>Префактурирани консумативни разходи и такси по администриране и поддръжка на имоти</i></b>		
Дружества със значително влияние	711	-
Дружества под общ контрол	-	3
	<hr/>	<hr/>
	<b>711</b>	<b>3</b>
<b>Общо</b>	<b>20 946</b>	<b>22 238</b>

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b><i>Продажби на свързани лица</i></b>		
<b><i>Приходи от наеми от:</i></b>		
Дружества със значително влияние	63	35
Дружества под общ контрол	1 556	1 099
	<hr/>	<hr/>
	<b>1 619</b>	<b>1 134</b>
<b><i>Приходи от такси за административно обслужване на имоти</i></b>		
Дружества със значително влияние	7	-
Дружества под общ контрол	46	-



	53	-
<b><i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i></b>		
Дружества със значително влияние	1 208	-
	<b>1 208</b>	<b>-</b>
<b><i>Префактурирани консумативни разходи и такси по администриране и поддръжка на имоти</i></b>		
Дружества със значително влияние	2	2
Дружества под общ контрол	80	78
	<b>82</b>	<b>80</b>
<b><i>Получени депозити по договори за наем</i></b>		
Дружества със значително влияние	54	-
Дружества под общ контрол	278	-
	<b>332</b>	<b>-</b>
<b><i>Получени аванси</i></b>		
Дружества със значително влияние	-	667
	-	<b>667</b>
<b>Общо</b>	<b>3 294</b>	<b>1 881</b>

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b><i>31.12.2011</i></b>	<b><i>31.12.2010</i></b>
	<b><i>BGN '000</i></b>	<b><i>BGN '000</i></b>
Дружества със значително влияние	7	11
Дружества под общ контрол	284	104
<b>Общо</b>	<b>291</b>	<b>115</b>

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

<i>Задълженията към свързани предприятия</i>	<b><i>31.12.2011</i></b>	<b><i>31.12.2010</i></b>
<i>включват:</i>	<b><i>BGN '000</i></b>	<b><i>BGN '000</i></b>

Задължения към дружества със значително влияние	5 788	7 795
Задължения към дружества под общ контрол	279	-
<b>Общо</b>	<b>6 067</b>	<b>7 795</b>

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

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

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

**Свързани лица**

	<b>Вид на свързаност</b>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол чрез основен акционер

*Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:*

	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Доставки на активи и активи в процес на изграждане</i>		
Дружества под общ контрол	573	19 819
	<b>573</b>	<b>19 819</b>
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	22	-
	<b>22</b>	<b>-</b>
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	597	416
	<b>597</b>	<b>416</b>
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	969	711
	<b>969</b>	<b>711</b>
<i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i>		
Дружества под общ контрол	1 497	-
	<b>1 497</b>	<b>-</b>
<b>Общо</b>	<b>3 658</b>	<b>20 946</b>
	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2011</i> <i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	2 157	331
Дружества под общ индиректен контрол	1 407	1 207
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	387	81
	<b>3 951</b>	<b>1 619</b>

**Приходи от административно обслужване на имоти**

Дружества под общ контрол	259	31
Дружества под общ индиректен контрол	41	8
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	65	14
	<b>365</b>	<b>53</b>

**Приходи от продажба на инвестиционни имоти**

Дружества под общ контрол	-	1 208
	<b>-</b>	<b>1 208</b>

**Префактурирани консумативи на наематели**

Дружества под общ контрол	159	2
Дружества под общ индиректен контрол	103	80
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	37	-
	<b>299</b>	<b>82</b>

**Приходи от неустойки по договори за строителство**

Дружества под общ контрол	5 610	-
	<b>5 610</b>	<b>-</b>

**Получени депозити по договори за наем**

Дружества под общ контрол	167	321
Дружества под общ индиректен контрол	-	11
	<b>167</b>	<b>332</b>

**Общо****10 392**      **3 294**

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Дружества под общ контрол	5	67
Дружества под общ индиректен контрол	163	146
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	47	78
<b>Общо</b>	<b>215</b>	<b>291</b>

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
Наеми	190	261
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	16	17
Такси за административно обслужване на имоти	9	13
<b>Общо</b>	<b>215</b>	<b>291</b>

Съгласно сключените от Дружеството наемни договори наемателите дължат месечната наемна цена в рамките на обичаен кредитен период до 30 дни. Дружеството прилага същата кредитна политика и спрямо клиентите си – свързани лица. Към края на отчетния период възрастовата структура на вземанията от свързани предприятия е както следва:

	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
до 60 дни	190	291
от 60 до 120 дни	17	-
от 120 до 360 дни	8	-
<b>Общо</b>	<b>215</b>	<b>291</b>

<i>Задълженията към свързани предприятия включват:</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
Задължения към дружества под общ контрол	3 647	6 067
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11	-
<b>Общо</b>	<b>3 658</b>	<b>6 067</b>
<i>Вид задължение</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>

Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	1 227	4 608
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 709	875
Такси за административно обслужване	223	252
Получени депозити във връзка с договори за наем	499	332
<b>Общо</b>	<b>3 658</b>	<b>6 067</b>

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

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2013 г. са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<b>Вид на свързаност</b>	<b>Период на свързаност</b>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2012 г. и 2013 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2012 г. и 2013 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2012 г. и 2013 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2012 г. и 2013 г.
Групата Софарма	Дружества под общ контрол	2012 г. и 2013 г.
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол	2012 г. и 2013 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол	2012 г. и 2013 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол	2012 г. и 2013 г.
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол	2012 г. и 2013 г.
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол	2012 г. и 2013 г.
ДОХ Група	Дружества под общ индиректен контрол	2012 г. и 2013 г.

*Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:*

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		
Дружества под общ контрол	415	573
	<b>415</b>	<b>573</b>
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	1	22
	<b>1</b>	<b>22</b>
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	723	756
	<b>723</b>	<b>756</b>
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	700	810
	<b>700</b>	<b>810</b>
<i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i>		
Дружества под общ контрол	-	1 497
	-	<b>1 497</b>
<b>Общо</b>	<b>1 839</b>	<b>3 658</b>

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	2 523	2 157
Дружества под общ индиректен контрол	1 623	1 794
	<b>4 146</b>	<b>3 951</b>

*Приходи от администриране и обслужване имоти*

Дружества под общ контрол	327	259
Дружества под общ индиректен контрол	96	106
	<b>423</b>	<b>365</b>

***Префактурирани консумативи на наематели***

Дружества под общ контрол	158	159
Дружества под общ индиректен контрол	127	140
	<b>285</b>	<b>299</b>

***Приходи от неустойки по договори за строителство***

Дружества под общ контрол	-	5 610
	-	<b>5 610</b>

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

Дружества под общ контрол	-	167
	-	<b>167</b>

**Общо**

**4 854                      10 392**

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b><i>31.12.2013</i></b>	<b><i>31.12.2012</i></b>
	<b><i>BGN '000</i></b>	<b><i>BGN '000</i></b>
Дружества под общ контрол	39	5
Дружества под общ индиректен контрол	79	210
<b>Общо</b>	<b>118</b>	<b>215</b>

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



<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
Наеми	60	190
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	39	16
Такси за административно обслужване на имоти	4	9
Предоставени аванси	15	-
<b>Общо</b>	<b>118</b>	<b>215</b>

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 48 х. лв. (31.12.2012 г. - 178 х. лв).

Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е както следва:

	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	13	12
от 61 до 120 дни	18	17
от 121 до 360 дни	24	8
<b>Общо</b>	<b>55</b>	<b>37</b>

Просрочените вземания в размер на 55 х. лв. не са обезценени, тъй като са оценени като напълно събираеми и ефектът от несъбираемостта им до 120 дни се преценява като несъществен.

Задълженията към свързани предприятия са следните:

<i>Задълженията към свързани предприятия са както следва:</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
Дружества под общ контрол	3 970	3 647
Дружества под общ индиректен контрол	11	11
<b>Общо</b>	<b>3 981</b>	<b>3 658</b>

<i>Вид задължение</i>	<b>31.12.2013 BGN '000</b>	<b>31.12.2012 BGN '000</b>
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	478	1227
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2 477	1709
Такси за административно обслужване	527	223
Получени депозити във връзка с договори за наем	499	499
<b>Общо</b>	<b>3 981</b>	<b>3658</b>

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

Свързани лица на „Софарма имоти” АДСИЦ към 30.06.2014 г. са както следва:

<b>Свързани лица</b>	<b>Вид на свързаност</b>	<b>Период на свързаност</b>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Групата Софарма	Дружества под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и до 20.06.2014 г.
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
ДОХ Група	Дружества под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.

*Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:*

	<i>30.06.2014</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи по имоти, вкл. доставки на ДМА</i>		
Дружества под общ контрол	49	59
	<b>49</b>	<b>59</b>
<i>Доставки на услуги , от:</i>		
Дружества под общ контрол в т ч.	304	271
	<b>304</b>	<b>271</b>
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	295	372
	<b>295</b>	<b>372</b>
<b>Общо:</b>	<b>648</b>	<b>702</b>
	<i>30.06.2014</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	1,295	1,263
Дружества под общ индиректен контрол	817	823
	<b>2,112</b>	<b>2,086</b>
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружества под общ контрол	166	164
Дружества под общ индиректен контрол	52	52
	<b>218</b>	<b>216</b>
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружества под общ контрол	78	77
Дружества под общ индиректен контрол	64	70
	<b>142</b>	<b>147</b>
<b>Общо</b>	<b>2,472</b>	<b>2,449</b>

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<b>30.06.2014</b> <b>BGN '000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN '000</b>
Дружества под общ контрол	159	39
Дружества под общ индиректен контрол	163	79
<b>Общо</b>	<b>322</b>	<b>118</b>

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<b>Вид на вземането</b>	<b>30.06.2014</b> <b>BGN '000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN '000</b>
Наеми	132	60
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	70	39
Такси за административно обслужване на имоти	89	4
Предоставени аванси	31	15
<b>Общо</b>	<b>322</b>	<b>118</b>

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 125 х.лв. (31.12.2013 г. 48 х.лв).

Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е както следва:

	<b>30.06.2014</b> <b>BGN '000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN '000</b>
от 31 до 60 дни	61	13
от 61 до 120 дни	67	18
от 121 до 360 дни	38	24
<b>Общо</b>	<b>166</b>	<b>55</b>

Просрочените вземания в размер на 128 х. лв. не са обезценени тъй като са оценени като напълно събираеми и ефектът от несъбираемостта им до 120 дни се преценява като несъществен.

По-долу са представени задълженията към свързани лица:

<b>Задълженията към свързани предприятия</b> включват:	<b>30.06.2014</b> <b>BGN '000</b>	<b>31.12.2013</b> <b>BGN '000</b>
Задължения към дружества под общ контрол	3,957	3,970
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11	11
<b>Общо</b>	<b>3,968</b>	<b>3,981</b>

<i>Вид задължение</i>	<i>30.06.2014 BGN '000</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>
Извършени СМР във връзка с подобрения и довършителни работи по имоти	536	478
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2,554	2,477
Такси за административно обслужване	379	527
Получени депозити във връзка с договори за наем	499	499
<b>Общо</b>	<b>3,968</b>	<b>3,981</b>

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

Свързани лица на „Софарма имоти” АДСИЦ към датата на Регистрационния документ (01.09.2014г..) са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>	<i>Период на свързаност</i>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Групата Софарма	Дружества под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и до 20.06.2014 г.
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
ДОХ Група	Дружества под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество под общ индиректен контрол	2014г.

*Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:*

*Доставки от свързани лица:* **01.09.2014**  
**BGN '000**

*Извършени СМР за подобрения и довършителни работи по имоти, вкл. доставки на ДМА*

Дружества под общ контрол	111
	<hr/> <b>111</b> <hr/>

*Доставки на услуги от:*

Дружества под общ контрол	304
	<hr/> <b>304</b> <hr/>

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

Дружества под общ контрол	387
	<hr/> <b>387</b> <hr/>

<b>Общо</b>	<hr/> <b>802</b> <hr/> <hr/>
-------------	------------------------------

*Продажби на свързани лица* **01.09.2014**  
**BGN '000**

*Приходи от наеми от:*

Дружества под общ контрол	1 716
Дружества под общ индиректен контрол	1 078
	<hr/> <b>2 794</b> <hr/>

*Приходи от администриране и обслужване имоти*

Дружества под общ контрол	217
Дружества под общ индиректен контрол	68
	<hr/> <b>285</b> <hr/>

***Префактурирани консумативи на наематели***

Дружества под общ контрол	88
Дружества под общ индиректен контрол	70
	<hr/>
	<b>158</b>
	<hr/>
<b>Общо</b>	<b>3 237</b>
	<hr/> <hr/>

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

***01.09.2014***  
***BGN '000***

Дружества под общ контрол	21
Дружества под общ индиректен контрол	84
	<hr/>
<b>Общо</b>	<b>105</b>
	<hr/> <hr/>

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

***01.09.2014***  
***BGN '000***

***Вид на вземането***

Наеми	77
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	11
Такси за административно обслужване на имоти	4
Предоставени аванси	13
	<hr/>
<b>Общо</b>	<b>105</b>
	<hr/> <hr/>

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 43х. лв. Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е както следва:

***01.09.2014***  
***BGN '000***

от 31 до 60 дни	5
от 61 до 120 дни	10
от 121 до 360 дни	34
<b>Общо</b>	<b>49</b>

Просрочените вземания в размер на 49 х. лв. не са обезценени тъй като са оценени като напълно събираеми и ефектът от несъбираемостта им до 120 дни се преценява като несъществен.

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	<b>01.09.2014</b> <b>BGN '000</b>
Задължения към дружества под общ контрол	4 039
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11
<b>Общо</b>	<b>4 050</b>

<i>Вид задължение</i>	<b>01.09.2014</b> <b>BGN '000</b>
Извършени СМР във връзка с подобрения и довършителни работи по имоти*	609
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2 533
Такси за административно обслужване	409
Получени депозити във връзка с договори за наем	499
<b>Общо</b>	<b>4 050</b>

\*Това представляват задължения за извършени през 2013г. и 2014г. подобрения и довършителни работи по Софарма Бизнес Тауърс. В момента Дружеството не инвестира в придобиването на нови инвестиционни имоти по стопански начин.



## **20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

### **20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2011 до 2013 г. на индивидуална база, както и неаудитираните междинни финансови отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на „БФБ – София” АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента ([www.sopharma-ivoti.com](http://www.sopharma-ivoti.com)). Финансовите отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

### **20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

### **20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

### **20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

20.4.1. ИЗЯВЛЕНИЕ, ГЛАСЯЩО, ЧЕ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ Е ОДИТИРАНА. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ.

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

20.4.2 ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ.

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

20.4.3. КОГАТО ФИНАНСОВИТЕ ДАННИ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ НЕ СА ВЗЕТИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ИЗТОЧНИКЪТ НА ДАННИТЕ И ТОВА, ЧЕ ДАННИТЕ НЕ СА ОДИТИРАНИ.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ за 2011, 2012 и 2013 година, както и от междинните финансови отчети на Дружеството към 30.06.2013 г. и 30.06.2014 г., които не са одитирани.

## **20.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2013 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ е от междинния финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2014 г., който е неодитиран.

## **20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2011, 2012 и 2013 година, в настоящия Регистрационен документ са използвани междинните финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.06.2013 г. и 30.06.2014 г., които не са одитирани.

## **20.7 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ**

Разпределянето на дивидент за 2010 г. е гласувано от Общото събрание на акционерите на заседание, проведено на 28 юни 2011 г. Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е приело решение дружеството да разпредели като дивидент по 0.1833 лв. на акция.

По отношение на разпределяне на печалбата на Дружеството, реализирана през 2011 г., решението на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, гласувано на заседание, проведено на 28.06.2012 г., е за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 766 932,56 (седемстотин шестдесет и шест хиляди деветстотин тридесет и два лева и 56 стотинки), определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Гласуваният брутен дивидент на акция е 0.05959 лв.

„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2012 г. с печалба в размер на 5,526 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 6,331 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2012 г. за дивидент е 5,698 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2013 г., е приело решение дружеството да разпредели като дивидент 5 697 670,05 лв. (пет милиона шестотин деветдесет и седем хиляди шестотин и седемдесет лева и пет стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0,4298 лв.

„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2013 г. с печалба в размер на 3,662 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3,890 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2013 г. за дивидент е 3,501 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 22.05.2014 г., е приело решение дружеството да разпредели като дивидент 3 501 268,42 лв. (три милиона петстотин и една хиляди двеста шестдесет и осем лева и четиридесет и две стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0,2229 лв.

Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди.

## **20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

През периода, обхващащ предходните 12 месеца преди датата на настоящия Регистрационен документ, „Софарма имоти“ АДСИЦ не е било страна в арбитражни производства. През същия период „Софарма имоти“ АДСИЦ е било страна в следните приключили съдебни и административни производства:

1. Изпълнително дело № 20137080400064 по описа на ЧСИ Тотко Колев, гр. Бургас, по изпълнителен лист срещу ЕТ „Пепа Никова“, издаден по гр. дело № 1149/2013 г. по описа на Районен съд Царево. Делото е прекратено поради изплащане на целия дълг от длъжника.
2. Изпълнително дело № 20137080400072 по описа на ЧСИ Тотко Колев, гр. Бургас, по изпълнителен лист срещу „Сириусфарм“ ЕООД и Галина Димитрова Петрова (управител на дружеството), солидарни длъжници. Принудителните изпълнителни действия по делото са спрени поради постигнато споразумение с длъжниците за разсрочено издължаване.
3. Ч. гр. д. № 1878/2014 г., по описа на 49 с-в, СРС по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на парично задължение срещу „Еритекс-04“ ЕООД. В хода на производството е постигнато споразумение с длъжника за признаване на дълга и погасяването му, ведно с обезщетяване на направените разноски за образуване на производството. Цялото задължение е

погасено чрез плащане. Издадени са разпореждане, заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК и изпълнителен лист от 20.03.2014 г. Доколкото вземането е погасено в хода на производството, изпълнително дело няма да бъде образувано, респ. последващи процесуални действия – предприемани.

Към датата на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти“ АДСИЦ не е страна във висящи арбитражни производства. Към датата на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти“ АДСИЦ е страна във висящи съдебни производства, както следва:

1. Изпълнително дело № 20128630403144 по описа на ЧСИ Сия Халаджова, рег. № 863 на КЧСИ, с район на действие СГС, по което „Софарма имоти“ АДСИЦ има качество на взыскател, образувано въз основа на Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК и Изпълнителен лист от 29.11.2012 г., издадени в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ по ч. гр. д. № 55461/2012 г. по описа на Софийски районен съд, I г.о., 28-ми с-в, образувано по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „ФОКС МЛАДОСТ“ ЕООД. Производството е в ход. Извършен е запор на сметки, от който е реализирано събиране на сума, недостатъчна за покриване на вземанията; не е установено наличие на недвижимо имущество и дружествени дялове. Извършен е явен търг с устно наддаване за продажба на собствено на длъжника движимо имущество, от който е събрана сума, недостатъчна за покриване на вземанията. Други постъпления в полза на кредитора няма и друго налично имущество на длъжника не е открито, с оглед на което кредиторът е подал молба за обявяване на дружеството в несъстоятелност. Производството е в ход.
2. Търговско дело № 4046/2013 по описа на СГС, ТО, VI-9 с-в, образувано по молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу Фокс Младост ЕООД. Длъжникът не е депозирал становище по молбата. Назначена е съдебно-счетоводна експертиза. Делото е разгледано в открито заседание на 12.02.2014 г., в което е изслушана и приета експертизата. Длъжникът не се явява и не депозира становище. Съдът е постановил, че намира на основание експертизата, че длъжникът не разполага достатъчно имущество за покриване на разноските в производството по несъстоятелност. Вписано е указание в книгата по чл. 634 ТЗ, с което се дава възможност на кредиторите и длъжника да предплатят разноските за производството по обявяване в несъстоятелност, като в противен случай съдът ще приложи чл. 632, ал. 1 ТЗ. Делото е разгледано в открито заседание на 09.04.2014 г., като съдът е констатирал, че не са представени доказателства за внасяне – от кредитори или длъжника – на разноските, необходими за обезпечаване провеждането на производството по несъстоятелност; даден е ход по същество и делото е обявено за решаване. Решение все още не е постановено.
3. Изпълнително дело № 20138630401593 по описа на ЧСИ Сия Халаджова, рег. № 863 на КЧСИ, с район на действие СГС, по което „Софарма имоти“ АДСИЦ има качество на взыскател, образувано въз основа на Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК и Изпълнителен лист от 10.05.2013 г., издадени в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ по ч. гр. д. № 8102/2013 г. по описа на Софийски районен съд, I г.о., 44-ти състав, образувано по заявление на „Софарма имоти“ АДСИЦ за издаване на заповед за незабавно изпълнение на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „СЕМПРЕ ФЕШЪН“ ЕООД и Наталия Танева Василева като солидарни длъжници. Не са установени налични банкови сметки. Наложен е запор върху МПС и дружествени дялове – собственост на солидарния длъжник. Имущество на „СЕМПРЕ ФЕШЪН“ ЕООД не е открито. Срещу Заповедта за изпълнение са подадени от Наталия Василева възражение и частна жалба срещу разпореждането за незабавно изпълнение с искане за спирането му. По частната жалба е подаден отговор и се очаква образуване на дело пред СГС. По искането за спиране на изпълнението е постановено от съда Определение за спиране, срещу което е подадена жалба в срок, от която е изпратен препис на Наталия Василева. Подадена е и молба до съда, постановил спирането за оттегляне на Определението за спиране на основание факта, че е постановено на същите писмени доказателства, въз основа на които е издадена Заповедта в полза на кредитора, но молбата е оставена без уважение без мотиви. Производството е в ход на въззивна инстанция.
4. Административнонаказателно производство, образувано с Акт за установяване на административно нарушение № Р-06-354/08.04.2013 г. на Комисията за финансов надзор, управление „Надзор на инвестиционната дейност“, съставен от младши експерт Цветина Росенова Димитрова в отдел „Емитенти на ценни книжа“, Дирекция „Надзор на инвестиционната дейност“ в управление „Надзор на инвестиционната дейност“, за извършено нарушение на чл. 38, ал. 1 от Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за

Централния депозитар. „Софарма имоти“ АДСИЦ е подало възражение по чл. 44, ал 1 от Закона за административните нарушения и наказания. Срещу АУАН е подадено възражение. Съставено е Наказателно постановление от 20.09.2013 г., срещу което е подадена жалба в срок. По жалбата е образувано н.а.х.д. № 18332/2013 г. по описа на СРС, 110 с-в. В открито заседание на 23.04.2014 г. е допуснато и разпоредено допълнително събиране на писмени доказателства. Делото е насрочено за открито заседание на 24.09.2014 г.

5. Търговско дело № 3403/2014 г. по описа на СГС, ТО, VI-15 с-в, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за откриване на производство по несъстоятелност срещу Сано Комерс ЕООД. Делото е образувано, но книжа не са разменени и не е насрочено. Същото е в ход.
6. Търговско дело № 3771/2014 г. по описа на СГС, ТО, VI-11 с-в, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Отказ № 20140526144121/27.05.2014 г. по повод Заявление вх. № 20140526144121/26.05.2014 г. по партидата на дружеството, постановен от Търговския регистър при Агенцията по вписванията. Производството е в ход.
7. Административно производство пред СО-район „Изгрев“, в което е изготвен Констативен акт № АГ 07 00-207-2 от 14.02.2014 г., съставен от гл. експерт при отдел „УТКРКС“, СО-район „Изгрев“ и гл. специалист при отдел „УТКРКС“, СО-район „Изгрев“, срещу което е подадено от „Софарма имоти“ АДСИЦ възражение в законоустановения срок. Производството е в ход.
8. Търговско дело № 512/2013 г. по описа на Бургаски Окръжен съд, ТО, I състав, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ с правно основание чл. 625 и сл. от ТЗ за обявяване на длъжника „Никеа 05“ ЕООД в несъстоятелност. Постановено е решение, с което длъжникът е обявен в несъстоятелност, но решението е обжалвано от „Софарма имоти“ АДСИЦ в частта, в която е определена началната дата на неплатежоспособността, като е образувано т.д. № 208/2014 г. по описа на Бургаски апелативен съд, насрочено за разглеждане на 25.09.2014 г.
9. Изпълнително дело № 20128510400267/2012г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Ругаро“ ЕООД и Румен Калчев с вискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход. Наложени са запори на банкови сметки.
10. Изпълнително дело № 20118510401133 при ЧСИ Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ /прехвърлено от ЧСИ Стоян Якимов, изпълнително дело № 554/2009 г./ по три изпълнителни листа срещу лицето Иван Красимиров Паунчев. Производството е в ход.
11. Изпълнително дело № 20128510401149 по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано по изпълнителен лист срещу Валентина Миладинова Михайлова, образувано на 17.05.2012 г. Производството е в ход. Ежемесечно постъпват суми от запор на трудово възнаграждение. Към момента са събрани 50 % от дължимите суми.
12. Изпълнително дело № 20128510400286/2012г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Григо-73“ ЕООД с вискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.
13. Изпълнително дело 20128510401323 по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано по изпълнителен лист срещу „Сувенир“ ЕООД и Георги Иванов Първанов като солидарни длъжници. Производството е спряно по отношение на длъжника Георги Първанов поради подадено от него възражение срещу заповедта за незабавно изпълнение. За установяване на вземането на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу него е заведен установителен иск по реда на чл. 415 във вр. с чл. 422 от ГПК.
14. Гражданско дело № 42410/2013 г. по описа на Софийски районен съд, II ГО, 119 състав, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ с правно основание чл. 415 във вр. с чл. 422 от ГПК за установяване на вземането на дружеството срещу Георги Първанов – длъжник по изп. дело № 20128510401323, спряно по отношение на този длъжник поради подадено възражение от него до установяване на вземането на „Софарма имоти“ АДСИЦ с влязло в сила решение. Делото е обявено за решаване, но няма постановено решение.
15. Изпълнително дело № 20118510401172/2011г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Солид-Дамска мода“ ООД с вискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.
16. Изпълнително дело № 20118510400519/2011 г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Стийл груп“ ООД с Вискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.
17. Изпълнително дело № 20098440400262/2009 г. по описа на Частен съдебен изпълнител Стоян Якимов, рег. № 844 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу солидарните длъжници „НИС“ ООД и Симеон

Христов Гръбчев с вискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Към настоящия момент изпълнителното производство е в ход, като по-голямата част от задължението е погасена.

18. Гражданско дело № 1335/2013 г. по описа на СГС, въззивен IV „д“ състав, образувано по въззивна жалба на СО-район Младост срещу Решение от 11.09.2012 г. на СРС, 32 състав, по гр. д. № 21463/2010 г. по описа на СРС с предмет: иск с правно основание чл. 108 и 109 от ЗС за аптека, находяща се в гр. София, ж.к. Младост 2, бл. 211, заведено от „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу СО-район Младост. Обжалваното първоинстанционно решение по гр. д. № 21463/2010 г. е в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Обжалваното първоинстанционно решение по гр. дело № 21463/2010 г. е в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ и е потвърдено на втора инстанция с Решение от 31.07.2014 г. Все още не е изтекъл срокът за обжалване на решението пред ВКС.
19. Адм. д. № 4064/2014 г. по описа на ВАС, петчленен състав, I колегия, образувано по молба на Мария Михайлова Недялкова по реда на чл. 237 и сл. от АПК за отмяна на решение на ВАС по адм.д. № 3249/2011 г., с което частично е отменено и изменено решение на ВОС по адм.д. № 1965/2003 г. със страни: ищец – Мария Михайлова Недялкова, ответник – Областният управител на област Варна, заинтересовани страни: Община Варна, ДКЦ-2 Варна ЕООД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход. Насрочено е за разглеждане в открито съдебно заседание на 15.09.2014 г.
20. Изпълнително дело № 20147080400068 по описа на ЧСИ Тотко Колев по изпълнителен лист срещу ЕТ „Анес – Ангел Делибалтов“, издаден по гр. дело № 1220/2014 г. по описа на Районен съд гр. Царево, ГК, III състав. Делото е образувано на 31.07.2014 г., предстои връчване на призовка за доброволно изпълнение и предприемане на изпълнителни действия.

На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

## **20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА**

През 2014 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ извършва продажба на един инвестиционен имот и на част от инвестиционен имот – продаден е притежаваният обект в гр. Стара Загора, както и част от обекта на Дружеството в гр. Царево. Във връзка с тези сделки във финансовия отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ за второто тримесечие на 2014 г. са начислени приходи от продажба на имоти в размер на 70 хил.лв. и балансова стойност на продадените имоти от 47 хил.лв., съответно реализираната печалба от сделките е в размер на 23 хил.лв.

С цял намаляване и разсрочване на дълговата експозиция на 29 юли 2014г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за изграждане и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, при годишна редовна лихва в размер на 3,050 процентни пункта, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,850 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

След последния публикуван одитиран финансов отчет не е настъпила друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента.

## **21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

#### **21.1.1. РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ:**

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ вписаният акционерен капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на 15 710 686 лева, разпределен в 15 710 686 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

**Таблица № 21:** Вписан акционерен капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА	КЪМ 31	КЪМ 01 ЯНУАРИ	КЪМ 01 ЯНУАРИ	КЪМ ДАТАТА НА
СОФАРМА ИМОТИ	ДЕКЕМВРИ 2012 Г.	2013 Г.	2014 Г.	РЕГИСТРАЦИОНН
АДСИЦ				ИЯ ДОКУМЕНТ
Размер на капитала	12 869 903 лева	12 869 903 лева	15 710 686 лева	15 710 686 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	12 869 903 броя	12 869 903 броя	15 710 686 броя	15 710 686 броя

*Източник: Търговски регистър към Агенция по вписванията*

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

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

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

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

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

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

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

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

Няма друго начинание за увеличаване на капитала, освен увеличението на капитала на Дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 01.09.2014 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 15 710 686 лв., разпределен в 15 710 686 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 16 938 756 лв., чрез издаване на нови 1 228 070 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и и емисионна стойност от 2,87 лева за акция.

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

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

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

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

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

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

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

С вписване № 20130116163544 от 16.01.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията пето увеличение на капитала на дружеството от 12 869 903 лева на 13 255 904 лева, разпределен в 13 255 904 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20131007194200 от 07.10.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията шесто увеличение на капитала на дружеството от 13 255 904 лева на 15 710 686 лева, разпределен в 15 710 686 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

## **21.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

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

### **РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

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

#### **Общо събрание**

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

Общото събрание има следната компетентност: 1. изменя и допълва устава на Дружеството; 2. преобразува и прекратява Дружеството; 3. увеличава и намалява капитала на Дружеството; 4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона; 5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството; 6.

одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент; 7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; 8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

### **Съвет на директорите**

Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

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



овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на Съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

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

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

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

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

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

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

#### **Право на глас на обикновените акции**

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

#### **Право на дивидент**

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава дванадесета от Устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

#### **Право на ликвидационен дял**

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

#### **Привилегирани акции**

Дружеството може да издава привилегирвани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегирвани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капиталът на Дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от Устава.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство 3/4 от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

#### ДЕЙСТВИЕ НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

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

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

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

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

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

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

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

#### РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

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

#### ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

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

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

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

В Устава са заложи по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон, като за приемането на решения за увеличаване или намаляване на капитала, съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от Устава, се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събирането акции с право на глас.

## **22. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

## **23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

### **23.1 ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ**

В този Регистрационен документ не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в т. 2.1. от Регистрационния документ и докладите на оценителите на недвижимите имоти – собственост на „Софарма имоти” АДСИЦ, които са посочени в т. 33.1. от Регистрационния документ.

### **23.2. ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ**

„Софарма имоти” АДСИЦ потвърждава, че информацията, която е получена от трети страни (одиторите на Емитента, които са посочени в т. 2.1. от Регистрационния документ и оценителите на недвижимите имоти – собственост на „Софарма имоти” АДСИЦ, които са посочени в т. 33.1. от Регистрационния документ, както и информацията от Националния Статистически Институт и Агенция Forton, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

## **24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ**

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

- Устав на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2011, 2012 и 2013 година.
- Неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2013 и 30.06.2014 г.

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

### **ЕМИТЕНТА:**

**„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**

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

Сграда А, ет. 20

**Тел.:** + 359 2 8134 523

**Факс:** + 359 2 4250 131

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

**Лице за контакт:** Иванка Панова

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

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**

**ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД**

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

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40;

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

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

**Лице за контакт:** Ивайло Томов

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

---

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

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

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

## **25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА**

„Софарма имоти” АДСИЦ не притежава част или целия капитал на други дружества, които е вероятно да имат значителен ефект за оценяването на неговите собствени активи и задължения, финансова позиция или печалби или загуби.

## **26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### ***Инвестиционни цели***

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

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходоносни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;

- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София” АД.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Софарма имоти” АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „Софарма имоти” АДСИЦ може да инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа. Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ, е 12:1, съгласно решение по Протокол № 11 от Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, взето на заседание проведено на 26.05.2011г.

#### ***Финансови цели***

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основна финансова цел на „Софарма имоти” АДСИЦ.

## **27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ**

### ***Приоритети на инвестиционната дейност***

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

### ***Други възможни инвестиции***

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

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

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

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

### ***Инвестиционни решения***

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

### ***Инвестиционни ограничения***

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

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

### ***Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите – обект на секюритизация***

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъсто населени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация.
- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота. За наематели на своите индустриални имоти Дружеството ще търси чуждестранни компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии

и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения.

- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Поради свръхпредлагането на новопостроени офис площи на пазара на недвижими имоти в София, Дружеството първоначално няма да инвестира в изграждане на такива имоти, а само в съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик.
- **Други недвижими имоти:**

*Парцели за бъдещо строителство* – Такива имоти ще бъдат закупвани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план.

## **28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ**

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

## **29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Критериите, на които трябва да отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, са следните:

- Локация на основни булеварди и пешеходни зони в областни градове, както и други селища със стратегическо местоположение в страната;
- Новопостроени недвижими имоти с акт 16 или такива с възможност за реновация на стойност не по-голяма от 10% от първоначалната инвестиция;
- Годишна доходност на имота не по-малка от 9%;
- Изрядна документация на имотите, липса на тежести.

## **30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

### **30.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.**

Недвижимите имоти на „Софарма имоти” АДСИЦ са разположени в редица големи градове в България и представляват аптеки, магазини, банкови офиси и др. Претеглени с пазарната си стойност към 31.12.2013 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (40,29%), търговски и офис обекти (17,41%), търговски център (25,50%), подземни паркинги (7,60%) и специални общи инсталации, оборудване, съоръжения и външни връзки (9,20%).

### 30.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

Недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АД СИЦ са в България, в следните градове: София, Гоце Делчев, Банско, Благоевград, Враца, Варна, Русе, Стара Загора, Бургас, Поморие, Царево, Монтана, Айтос, Камено, Карнобат, Сливен, Разград, Търговище, Плевен, Долни Дъбник, Пловдив, Белица и Шумен.

Таблица № 22: Относителен дял на имотите на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.12.2013 г. по градове:

Град	Стойност на обектите	Дял
АЙТОС	98 413.95	0.12%
БАНСКО	293 651.30	0.35%
БЕЛИЦА	55 775.25	0.07%
БЛАГОЕВГРАД	275 738.25	0.33%
БУРГАС	409 646.95	0.49%
ВАРНА	304 761.40	0.36%
ВРАЦА	339 331.40	0.40%
ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	125 555.50	0.15%
ДОЛНИ ДЪБНИК	66 358.25	0.08%
КАМЕНО	58 112.60	0.07%
КАРНОБАТ	88 379.75	0.11%
МОНТАНА	90 487.25	0.11%
ПЛЕВЕН	120 942.45	0.14%
ПЛОВДИВ	102 675.80	0.12%
ПОМОРИЕ	36 965.15	0.04%
РАЗГРАД	96 598.20	0.12%
РУСЕ	336 562.55	0.40%
СЛИВЕН	137 317.00	0.16%
СОФИЯ	80 340 239.90	95.86%
СТАРА ЗАГОРА	28 254.80	0.03%
ТЪРГОВИЩЕ	165 697.05	0.20%
ЦАРЕВО	96 093.80	0.11%
ШУМЕН	141 141.85	0.17%
<b>Общо</b>	<b>83 808 700.40</b>	<b>100.00%</b>

\*Източник: „Софарма имоти“ АД СИЦ

### 30.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.

Към датата на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти“ АД СИЦ притежава 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. В по-голямата си част това са аптеки, медицински магазини, банкови офиси и др. Разположени са главно в партерните етажи на жилищни и обществени сгради или в партерни етажи на районните ДКЦ. Представената по-долу детайлна информация за имотите е от експертната оценка към 31.12.2013 г.

#### гр. Гоце Делчев

**Обект на ул. „Търговска“ № 20** — обектът работи като аптека, отговаря на изискванията за търговски обект. Намира се в триетажна сграда, въведена в експлоатация през 1929 г. Разположена е в централната градска част. Застроената площ е 109,46 кв. м., приходна площ 96,32 кв. м., в рамките на които са оформени търговска зала, склад и сервизно помещение. Обектът е



свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има СОТ и телефон. Довършителни работи: подова настилка от гранитогрес, гипсова шпакловка и латекс на стените, окачен таван с луминисцентно осветление, вътрешна дограма и витрина от РУС. Нотариален акт № 172, том III, рег. № 6922, дело № 535 от 28.08.2006 г.

**Обект на ул. „Гоце Делчев” № 6** — в обекта са обособени аптека и магазин за детски стоки, които отговарят на изискванията за търговски обект. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, въведена в експлоатация през 1993 г. Разположена е в непосредствена близост до централната градска част. Застроената площ е 202,00 кв. м., а площта за отдаване под наем – 171.70 кв. м., в рамките на които са оформени приемна, помещение, склад, канцелария, сервизно помещение, склад – мазе и свързващите ги два коридора. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатизация, СОТ и телефон. Нотариален акт № 171, том III, рег. № 6921, дело № 534 от 28.08.2006 г.

#### **гр. Банско**

**Обект на ул. „Цар Симеон” № 58** — търговски обект, функциониращ като аптека, разположен на партерен етаж. Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, въведена в експлоатация през 1974 г. Разположена е в УПИ ХУП-835, кв. 169 по регулационния план на града. Застроената площ е 441,00 кв. м., а приходната площ – 374,85 кв. м. и включва 140 кв. м. избено помещение, пригодено за складови нужди. В рамките на оставащата квадратура са оформени четири търговски помещения и две сервизни помещения. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатизация, СОТ и телефон. През 2002 г. е извършен ремонт, включващ подова настилка от гранитогрес, гипсова шпакловка и латекс на стените, окачен таван с луминисцентно осветление. Нотариален акт № 28, том II, рег. № 2287, дело № 213 от 14.09.2006 г.

#### **гр. Благоевград**

**Обект на бул. „Св. Св.Кирил и Методий” № 9.** Търговски обект, функциониращ като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, въведена в експлоатация през 1995 г. Разположена е в близост до централната част на града. Застроената площ на обекта е 322,00 кв.м., а приходна площ – 293,02 кв. м., в рамките на които са обособени шест помещения и свързващите ги коридори. Помещенията са оформени като приемно, оптика, помещение за козметика, канцелария, помещение за банкомат (АТМ) и сервизно помещение. Обектът е свързан с градските електро, водопроводна и канализационна мрежи. През 2002 г. е извършен ремонт, включващ полагане на подова настилка от гранитогрес, гипсова шпакловка и латекс на стените, окачен таван с луминисцентно осветление и алуминиева дограма. Нотариален акт № 168, том I, рег. № 2292, дело № 146 от 27.09.2006 г.

#### **гр. Враца:**

**Обект на ул. „Втори юни” № 64.** Търговски обект, функциониращ като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е пететажна, въведена в експлоатация през 1980 г. Разположена е на една от главните транспортни артерии на града, в непосредствена близост до централната градска част. На партерното ниво, със застроена площ от 315,65 кв. м. и приходна площ от 320,68 кв. м., са обособени 11 броя помещения с различни функции. Към обекта има и мазе с площ от 61,62 кв. м., в рамките на което са оформени още 5 помещения, експлоатирани като аптека, център за оказване на доболнична помощ и офис на банка. Помещенията са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и боядисани с латекс, таванът – окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC. Помещенията на партера са с климатизация. Нотариален акт № 60, том VIII, рег. № 11698, дело № 1145 от 09.11.2006 г.

#### **гр. Варна:**

**Аптека на ул. „Народни будители” № 5.** Търговски обект, функциониращ като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е масивна едноетажна, самостоятелна постройка, въведена в експлоатация през 1969 г. Намира се в квартал „Аспарухово” на една от главните транспортни артерии до ж.к. „Дружба”. Застроената площ е 314,00 кв. м., а приходната – 266,90 кв. м. Обособени са помещения с различни

функции: приемна, асистенско, стая за управител, миялна, лаборатория, по два броя складове и материални, както и битова, гардеробна, тоалетна и баня. Към обекта има и мазе с площ от 61,62 кв. м., в рамките на което са оформени още 3 помещения, които са ремонтирани и в добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът – окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Нотариален акт № 153, том III, рег. № 11759, дело № 588 от 24.11.2006 г.

### **гр. Русе**

**Обект на бул. „Липник” № 52, бл. „А.Гецов”.** Търговски обект, функциониращ като пункт за залози. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажна, въведена в експлоатация през 70-те години. Зоната, в която се намира обектът, е подчертано жилищна — ж.к. „Здравец”. Застроената площ е 181,00 кв. м., в рамките на които са оформени девет помещения: приемно, асистенско, лаборатория, расфасовна, битова с гардеробна, три материални и кабинет на управителя. Приходната площ е 153,85 кв. м. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатик. Изпълнените довършителни работи включват подова настилка от паркет, балатум и мозайка. Стените са с варова мазилка и латекс, а в две от помещенията и с ламперия. На тавана е монтирано луминисцентно осветление, вътрешната дограма е шпервана, а витрината – метална. Аптеката отговаря на изискванията за търговски обект. Нотариален акт № 124, том VI, рег. № 8606, дело № 783 от 05.10.2007 г.

**Обект на ул. „Никюп” бл. № 338.** Търговски обект, функциониращ като заведение за хранене. Сградата, в която се намира обектът, е масивна, строена по системата ЕПК, въведена в експлоатация през 70-те години. Разположена е в ж.к. „Възраждане – юг”, в близост до оживена градска част. Застроената площ е 162,10 кв. м., в рамките на които са оформени приемна, асистенско помещение, два склада, материално, канцелария, сервизно помещение и свързващите ги два коридора. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Приходната площ е 129,68 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът няма наемател. Изпълнените довършителни работи включват подови настилки от паркет, балатум и мозайка. Стените са с варова мазилка и латекс, а в две от помещенията – и с ламперия. На тавана е монтирано луминисцентно осветление, вътрешната дограма е шпервана, а витрината –метална. Нотариален акт № 1251, том VI, рег. № 8607, дело № 784 от 05.10.2007 г.

**Обект ул. „Николаевска” № 101.** Търговски обект, функциониращ като заведение за бързо хранене. Сградата, в която се намира обектът, е масивна едноетажна сграда. Разположена е в центъра на града. Общата застроена площ е 61,00 кв. м., заедно с 0,60 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място. Приходната площ на обекта е 54,50 кв. м. В обекта се помещава заведение за бързо хранене. Подовата настилка е теракот, стените и тавана са с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е метална, стъклени витрини. Отоплението се осъществява с климатици. Нотариален акт № 58, том I, рег. № 1047, дело 47 от 19.06.2009 г.

**Обект, ул. „Александровска” № 97.** Търговски обект, функциониращ като фризьорски салон. Сградата, в която се намира обектът, е в центъра на града. Общата застроена площ е 51,50 кв. м., заедно с 1,03 % идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място. Приходната площ на обекта е 46,35 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът няма наемател. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са с латекс и ламперия. Дограмата е метални витрини и стъкло. Отоплението се осъществява с климатици. Нотариален акт № 57, том I, рег. № 1046, дело 46 от 19.06.2009 г.

**Обект на ул. „Борисова” № 116.** Търговски обект, функциониращ като заведение. Сградата, в която се намира обектът, е масивна осеметажна жилищна сграда в ж.к. „Централен – южен район”. Общата

застроена площ е 124,24 кв. м., заедно с изба с площ от 60,00 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и дворното място. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са боядисани с латекс. Дограмата е метална. Отоплението е с климатици. Приходната площ е 99,39 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. Нотариален акт № 59, том I, рег. № 1048, дело 48 от 19.06.2009 г.

**Аптека на ул. „Липник” № 66, ж.к. „Здравец”.** Сградата, в която се намира обектът, е масивна сграда и се намира в жилищен район. Общата застроена площ е 80,34 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху дворното място. Приходната площ е 72,30 кв. м. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е стъклени витрини. Отоплението се осъществява климатици. Нотариален акт № 60, том I, рег. № 1050, дело 49 от 19.06.2009 г.

### **гр. Бургас**

**Магазин на бул. „Демокрация” № 104.** Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен жилищен блок, масивна, въведена в експлоатация през 1974 г. Разположена е в оживена градска част с отлична транспортна достъпност. Застроената площ на обекта е 50.00 кв. м., в рамките на които са оформени търговско помещение, канцелария на управителя и склад. Приходната площ на обекта е 45 кв. м. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Помещенията са отремонтирани през 2005 г. и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева, с монтирани предпазни ролетни щори на витрините. Нотариален акт № 168, том II, рег. № 2911, дело № 336 от 15.04.2008 г.

**Обект — банков офис в ж.к. бул. „Братя Миладинови” бл № 117.** Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен жилищен блок, масивна, въведена в експлоатация през 1978 г. Разположена е в оживена градска част с отлична транспортна достъпност. Застроената площ на обекта е 102.0 кв. м., в рамките на които са оформени търговско помещение с обособена канцелария на управителя, склад, разопаковъчно, миялно, тоалетна и свързващият ги коридор. Приходната площ на обекта е 91,80 кв. м. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Помещенията са отремонтирани частично през 2004 г. Подовата настилка е балатум, стените са вароциментова мазилка и покрити с латекс, на тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева, цветна. Нотариален акт № 169, том II, рег. № 2912, дело № 337 от 15.04.2008 г.

**Обект ул. „Вардар” № 1, бл. № 37.** Обектът функционира като склад. Сградата, в която се намира обектът, е девететажен жилищен блок, с панелна конструкция, въведена в експлоатация през 1974 г. Разположена е в оживена част на града, в близост до „Бургаски свободен университет”. Застроената площ на партерното ниво е 118.0 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, канцелария на управителя и санитарен възел. Нивото на кота -2.60 е с площ от 46,00 кв. м. и включва приемно отделение, асансьор и стълбище, свързващи двете нива, склад, разопаковъчно, миялно, тоалетна и свързващия ги коридор. Приходната площ на обекта е 139,40 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът няма наемател. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Помещенията не са ремонтирани. Дограмата е дървена и метална. Нотариален акт № 149, том IV, рег. № 7166, дело № 693 от 07.08.2008 г.

**Обект ж.к. „Славейков”, бл. № 10.** Обектът функционира като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен панелен жилищен блок. Въведена е в експлоатация през 1974 г. Разположена е в жилищен район. Застроената площ на обекта е 73.86 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, два склада, миялно, тоалетна и коридор. Приходната площ на обекта е 66,47 кв. м. Обособено е

помещение за аптека и банкомат (АТМ). Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Помещенията са ремонтирани и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева, с мотирани предпазни ролетни щори на витрините. Нотариален акт № 150, том IV, рег. № 7167, дело № 694 от 07.08.2008 г.

**Обект на ул. „Граф Игнатиев” № 7.** Сградата, в която се намира обектът, е административна, пететажна, строена през 70-те години на 20 век. Разположена е в центъра на града. През 2007 г. е извършено преустройство, при което са обособени три самостоятелни обекта. Застроената площ е 130,00 кв. м., състоящи се от аптека за готови лекарствени форми, обменно бюро и магазин за промишлени стоки. **Аптеката** е с площ от 69.0 кв. м., в които са оформени приемно, два склада и санитарен възел. Подовите настилки в различните помещения са от мрамор, теракот и балатум. Стените са шпакловани и покрити с латекс, а таванът в приемното е окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Отоплението е с конвекторни радиатори, а топлата вода е от електрически бойлер. Приходната площ на обекта е 62,10 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката аптеката няма наемател. **Обменното бюро** е с площ от 13,8 кв. м., в рамките на които са оформени касов възел, приемно и санитарен възел с предверие. Подовите настилки в различните помещения са от мрамор и теракот. Стените са шпакловани и покрити с латекс, а таванът – окачен, с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Отоплението се осъществява с климатизация. Приходната площ на обекта е 12,44 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обменното бюро няма наемател. **Магазинът** е с площ от 37.13 кв. м., в които са оформени търговска зала, склад и санитарен възел с предверие. Подовите настилки в различните помещения са от мрамор и теракот. Стените са шпакловани и покрити с латекс, а таванът в търговската зала е окачен, с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Отоплението се осъществява с конвекторни радиатори. Приходната площ е 33,42 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 7165, дело № 692 от 07.08.2008 г.

#### **г р. Поморие**

**Магазин ул. „Княз Борис 1” № 60.** Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в стария град, в оживената централна търговска част. Застроената площ на обекта е 47.70 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, склад, две предверия и тоалетна. Приходната площ е 42,93 кв. м. Помещенията са ремонтирани през 2004 г. и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс, а таванът – окачен с луминисцентно осветление. В търговския салон е монтиран климатик. Нотариален акт № 110, том IV, рег. № 1187, дело № 695 от 15.04.2008 г.

#### **гр. Царево**

**Аптека ул. „Хан Аспарух” № 36.** Сградата, в която се намира обектът, е двуетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1979 г. Разположена е в централната градска част и функционира като офис на „Мобилтел”, билетен център и магазини. Застроената площ на обекта включва 137,0 кв. м. на първия етаж и избено помещение от 54.0 кв. м. Приходната площ е 162,35 кв. м. Помещенията са ремонтирани частично през 2006 г. Подовата настилка е гранитогрес, стените са шпакловани или покрити с гипсокартон, а върху тях е положен латекс. Таванът е с луминисцентно осветление. В помещенията са монтирани климатизатори. Дограмата е алуминиева. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Нотариален акт № 68, том IV, рег. № 4149, дело № 634 от 17.12.2008 г.

#### **гр. Монтана**

**Аптека гр. Монтана, бул. „Трети март” № 41.** Помещението е част от партерен етаж на масивна пететажна жилищна сграда, построена през 1985 г. Застроената площ на обекта включва 171,64 кв. м. на

първия етаж и избено помещение от 54,00 кв. м. Приходната площ е 149,33 кв. м. Състои се от търговска част и санитарен възел със съблекалня, складово помещение, асистентско помещение, помещение на управителя, мазе от 54 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Подовата настилка е мозайка, стените са шпакловани и покрити с латекс. Таванът е с луминисцентно осветление. Нотариален акт №11, том VI, рег. № 6906, дело 558 от 21.12.2009 г.

#### **гр. Айтос**

**Аптека на ул. „Хаджи Димитър” № 20.** Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в центъра на града, на една от главните негови артерии. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ е 240,00 кв. м., състоящи се от партер от 180.00 кв. м., в който са обособени помещения с различни функции, а именно – приемно, стая на управител, складове и санитарен възел; и сутерен от 60,00 кв. м., в който са оформени складови помещения. Приходната площ е 204 кв. м. Помещенията са отремонтирани и в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс и ламперия. Таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е метална. Има климатик. Сутеренната част се нуждае от ремонт, но такъв към момента не е планиран. Нотариален акт № 117, том IV, рег. № 3414, дело № 557 от 14.04.2008 г.

#### **гр. Камено**

**Аптека на ул. „Г.Димитров” 1.** Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1982 г. Разположена е в центъра на града в оживен район. Обектът е свързан с градските водопроводна, електропреносна и канализационна мрежи. Застроената площ е 170,00 кв. м., състоящи се от приемно, стая на управител, три склада, рецептурна, лаборатория, баня, тоалетна и свързващия ги коридор. В сутерена на сградата към обекта се припадат и две избени помещения с обща площ от 60,0 кв. м., които са складови помещения. Приходната площ е 144,50 кв. м. Помещенията са ремонтирани през 2004 г. и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес и теракот, стените са с покрити с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Сутеренът е в лошо състояние и се нуждае от ремонт, но такъв към момента не е планиран. Нотариален акт № 170, том II, рег. № 2915, дело № 338 от 15.04.2008 г.

#### **гр. Карнобат**

**Обект на ул. „Тодор Каблешков” № 6, бл. № 8.** Търговски обект, функциониращ като магазин и склад. Сградата, в която се намира обектът, е пететажна масивна, въведена в експлоатация през 1972 г. Разположена е в центъра на населеното място, в близост до общината. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ е 245,85 кв. м., от които 149,97 кв. м. са на партерния етаж, а 95,88 кв. м. – на сутеренния етаж. В рамките на тази квадратура са развити три самостоятелни помещения, а именно – приемно, складово помещение и сервизно помещение с предверие и оптика с два сектора за посетители и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 196,68 кв. м. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът е отдаден частично под наем. Подовата настилка е от балатум и мозайка. Стените са с мазилка и ламперия. На тавана е монтирано луминисцентно осветление, вътрешната дограма е шпервана, а витрината – метална. Помещението се нуждае от ремонт. Част от фасадите на сградата и покрива също се нуждаят от ремонт. Конкретни дейности към момента не са планирани. Нотариален акт № 176, том V, рег. № 3804, дело № 659 от 14.04.2008 г.

#### **гр. Сливен**

**Аптека на бул. „Цар Освободител” № 30.** Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1975 г. Разположена е в централната градска част, в близост до административни сгради. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ е 156,30 кв. м., състоящи се от партер с площ от 128,3 кв. м., в който са обособени два самостоятелни обекта – аптеки, от които едната с площ от 38,8 кв. м., а другата – 90,0 кв. м. Прилежащи към обекта са мазе с площ от 17,0 кв. м. и таван с площ от 11 кв. м. Приходната площ на обекта е 132,86 кв. м. Помещенията са ремонтирани през 2002 г. и са в много добро състояние. Подовите настилки са мозайка, стените са покрити с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Нотариален акт № 200, том IV, рег. № 4708, дело № 471 от 06.08.2008 г.

#### **гр. Разград**

**Аптека на ул. „Васил Левски” № 4.** Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1978 г. Разположена е в началото на централната градска улица, в непосредствена близост до градския парк. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ на целия обект е 204,71 кв. м., състоящи се от партер, с площ от 177,41 кв. м., с обособени приемно и асистентско помещения, стая на управителя, склад битовка и санитарен възел, и приходна площ от 174 кв. м.; и прилежащото към обекта сутеренно помещение, с площ от 27,3 кв. м., използвано за съблекалня. Подовите настилки са теракот, стените са боядисани с латекс, дограмата е алуминиева. Нотариален акт № 24, том VI, рег. № 5225, дело № 638 от 30.10.2008 г.

#### **гр. Търговище**

**Обект на ул. „Васил Левски” 7.** Търговски обект, функциониращ като аптека и банков офис. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1962 г. Разположена е в централната градска част и в нея се намира и Областната управа. Застроената площ на целия обект е 400,00 кв. м., състоящи се от партер, с площ от 312,00 кв. м., с обособени приемно помещение и асистентско помещение, стая на управителя, два склада битов сектор, миялна и санитарен възел; и прилежащото към обекта сутеренно помещение, с площ от 88,00 кв. м., използвано като склад. Приходната площ на обекта е 333 кв. м. Отдава се под наем за аптека и банков офис. Обектът е ремонтиран през 2005 г. Подовите настилки са гранитогрес и теракот, стените и таваните – покрити с латекс. Дограмата е алуминиева. Осветлението е луминисцентно. Има монтирани климатици. Нотариален акт № 8, том VII, рег. № 10781, дело № 834 от 10.12.2008 г.

#### **гр. Плевен**

**Обект на бул. „Данаил Попов” № 6.** Търговски обект, функциониращ като магазин/офис. Сградата, в която се намира обектът, е едноетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1989 г. Разположена е в централната градска част. Застроената площ на целия обект е 113,30 кв. м., а приходната площ – 96,31 кв. м., състоящи се от помещение, с площ от 22,60 кв. м., в която са обособени приемно, склад, санитарен възел с предверие; и магазин, с площ от 90,70 кв. м., разпределени в търговска зала, склад и битово помещение. Подовите настилки са теракот, стените са с латекс. Дограмата е алуминиева. Осветлението е луминисцентно. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Описан в Нотариален акт № 166, том VI, рег. № 5480, дело № 815 от 23.05.2008 г.

#### **гр. Долни Дъбник**

**Аптека на ул. „Христо Янчев” 67-69.** Сградата, в която се намира обектът, е пететажна, масивна, въведена в експлоатация през 1980 г. Разположена е в централната градска част. Застроената площ на целия обект е 121,78 кв. м., в рамките на които са развити приемно помещение, работилница, склад и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 103,51 кв. м. Обектът е ремонтиран през 2003 г. Подовите настилки са гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс. Таванът е окачен, с монтирано луминисцентно

осветление. Дограмата е алуминиева. Има монтиран климатик. Нотариален акт № 167, том VI, рег. № 5481, дело № 816 от 23.05.2008 г.

#### **гр. Пловдив**

**Аптека в ж.к. „Тракия”, бл. № 15.** Сградата, в която се намира обектът, е пететажна, масивна построена по системата ЕПК и въведена в експлоатация през 1980 г. Разположена е в жилищен район и е свързана с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ на целия обект е 91,5 кв. м., в рамките на които са разположени приемно помещение, помещение за управител, склад и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 82,35 кв. м. Подовите настилки са гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс. Таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Нотариален акт № 161, том I, рег. № 4671, дело № 156 от 04.09.2008 г.

#### **гр. Белица**

**Аптека в УПИ III, кв. 34.** Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1983 г. Разположена е в центъра на града. Застроената площ на целия обект е 199,66 кв. м., в които са разположени приемно помещение, помещение управител, лаборатория, склад и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 169,71 кв. м. Обектът е ремонтиран през 2003 г. Подовата настилка в приемното помещение е мрамор, стените и таванът са покрити с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е дървена. Отоплението се осъществява с използване на твърдо гориво. Нотариален акт № 6, том IV, рег. № 3075, дело № 586 от 22.05.2008 г.

#### **гр. Шумен**

**Магазин бул. „Славянски” № 16.** Сградата, в която се намира обектът, е масивна, въведена в експлоатация през 1983 г. Разположена е в центъра на града. Помещението е на първия етаж. Състои се от търговски части и складови площи, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Застроената площ на целия обект е 242,06 кв. м., а приходната площ – 215,43 кв. м. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са покрити с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е стъклени витрини . Отоплението се осъществява с климатици. Нотариален акт № 143, том I, рег.М 3248, дело 131 от 25.02.2009 г.

#### **гр. София**

**Офис и аптека на ул. „Васил Димов” № 59 (предишна ул. „Костенски водопад”).** Жилищната сграда, в която е разположен оценяваният имот, е завършена през 2001 г. Помещението се експлоатира като Офис № 5 и е разположено в квартал „Гоце Делчев”, в нова седеметажна жилищна сграда и е на две нива. Първото ниво функционира като търговски обект – аптека със застроена площ от 98,00 кв. м, а второто ниво (кота +2,80) – като офиси, като за целта има отделен вход и отделно стълбище, а застроената му площ е 134,36 кв. м. Разгънатата застроена площ на обекта е 232,36 кв. м., а приходната площ – 215,43 кв. м. Помещенията са в добро състояние и отговарят на изискванията съответно за търговски обект и офиси. Сградата е с централно парно отопление, PVC дограма, а в аптеката и офисите има климатици. Подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Нотариален акт № 170, том III, рег. № 12 966, дело № 504 от 23.11.2006 г.

**Банков офис и магазин - пл. „Св.Неделя” № 5.** Обектът е с разгъната застроена площ от 431,05 кв. м., разположен на етажи партер, първо ниво – на кота 0, и второ ниво – на кота +3.25. Разположен е в центъра на града в административната сграда на Министерството на здравеопазването, която е построена през 1932 г. Обектът е разположен на 2 нива: приземен етаж с площ от 280,94 кв.м., включващ магазин с площ от 34,86 кв. м.; и помещение Галерия с площ от 150,11 кв. м., включващо банкови офиси. Приходната площ на обекта е 373,29 кв. м. Обектът е основно ремонтиран през 2007 г., състои се от 10 помещения: на приземния етаж има приемен салон, сервизни помещения, а на първия етаж – офис помещения. Обектът

разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Изпълнението е луксозно, отговарящо на изискванията за обект за банков офис и луксозен магазин. Има алуминиева дограма, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Отоплението се осъществява с електрически радиатори „конверторен тип“. Нотариален акт № 66, том VI, рег. № 35 434, дело № 1011 от 29.11.2007 г.

**Аптека и магазин на ул. „Г. С. Раковски” № 153.**

Шестетажна масивна сграда в центъра на столицата, построена през 1920 г., а след това многократно ремонтирана и обновявана. Застроената площ на обекта е 236,00 кв. м., а разгънатата – 339,17 кв. м., ведно с 6,131 % припадащи се идеални части от терена. В аптеката са обособени приемно, склад, кабинет, асистенско помещение, санитарен възел и отделно магазин. Приходната площ е 194,50 кв. м. Помещенията разполагат с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Обектът е с алуминиева дограма, подът е покрит с теракот, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Изпълнението им е луксозно, отговарящо на изискванията за обект за търговия с лекарствани средства и представителен магазин. Нотариален акт № 15, том VII, рег. № 38 026, дело № 1151 от 22.12.2006 г.

**Магазин на ул. „Княз Александър Батенберг” № 16.** Обектът е със застроена площ от 63,66 кв. м., разположен е в центъра на столицата на приземния етаж на седеметажна, масивна сграда, построена през 1939 г. В рамките на площта и са обособени приемно помещение, склад и санитарен възел. Приходната площ е 57,93 кв. м. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Обектът има алуминиева дограма, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Нотариален акт № 18, том VII, рег. № 38 036, дело № 1154 от 22.12.2006 г.

**Аптека и офис и помещение за банкомат (АТМ) на ул. „Пиротска” № 120.** Обектът е разположен на приземния етаж на четириетажна масивна сграда, строена през 1950 г. Застроената площ съгласно Акта за собственост е 88,71 кв. м., а по архитектурно заснемане – 100,74 кв. м. В рамките на площта са обособени аптека и магазин. Приходната площ на обекта е 92,68 кв. м. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Аптеката и магазинът са с алуминиева дограма, подът е покрит с теракот, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Изпълнението е стандартно, отговарящо на изискванията за търговски обект. Нотариален акт № 19, том VII, рег. № 38 037, дело № 1155 от 22.12.2006 г.

**Аптека и медицински център на ул. „Георги Измирлиев” № 8.** Аптеката попада в район „Триадица”, в сградата на 29-то ДКЦ, и е с обща разгъната площ от 322,24 кв. м. В партера на сградата са развити 257,24 кв. м., включващи приемна, входно фойе, коридор, два склада, стаи за персонала, санитарен възел, баня, с принадлежащи три помещения и санитарен възел, находящи се в сутерена, с площ от 65,00 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Приходната площ е 296,46 кв. м. Част от помещението функционира като аптека, има два входа откъм ул. „Георги Измирлиев” и се намира в приемното помещение на поликлиниката. Има добра транспортна и пешеходна достъпност. Пред и зад аптеката има изградени широки паркинг терени. Сградата е построена 1983 г., масивна, с железобетонова конструкция. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ТЕЦ, телефон, климатична система. Нотариален акт № 16, том VII, рег. № 38 034, дело № 1152 от 22.12.2006 г.

**Медицински център, офис и магазин на ул. „Макгахан”, бл. 54.** Аптеката е със застроена площ от 170,00 кв. м. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1970 г., находяща се в ж.к. „Хаджи Димитър”, район „Подуене”. В рамките на площта ѝ са обособени медицински център и два магазина. Приходната площ е 147,90 кв. м. Помещенията са оборудвани и разполагат с всички



инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Медицинският център е с метална и дървена дограма и охранителни решетки. Подът е покрит с тракот и мозайка. Стените са с гипсова шпакловка. Нотариален акт № 109, том I, рег. № 4878, дело № 103 от 16.02.2007 г.

**Аптека и обособено помещение за банкомат (АТМ) на ул. „Емануил Васкидович” № 51.** Сградата е построена 1980 г., масивна, с железобетонена конструкция. Кварталът е жилищен, в близост до бул. „Ботевградско шосе”, но с отдалечени спирки на градския транспорт. Обектът попада в район „Подуене”, разположен е в сградата на 18-та поликлиника и е с обща разгъната площ от 334,68 кв. м. В партера на сградата са развити 254,68 кв. м., включващи приемна, складове, асистенско помещение, кабинет управител и санитарен възел. В сутерена, с площ от 80,00 кв. м., са обособени складови помещения. Помещението е оборудвано по БДС – с метална и дървена дограма с охранителни решетки, под с мозайка и теракот, стените – с гипсова шпакловка. Разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Приходната площ на обекта е 287,82 кв. м. Нотариален акт № 106, том I, рег. № 4875, дело № 100 от 16.02.2007 г.

**Магазин и ателие за химическо чистене на бул. „Александър Стамболийски” № 147.** Обектът е със застроена площ от 129,10 кв. м., а по архитектурно заснемане –135,78 кв. м., ведно с 3,19 % припадащи се идеални части от терена. Разположена е на първия етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1950 г. В рамките на площта ѝ са обособени магазин и аптека. Приходната площ на обекта е 116,77 кв. м. Подовите настилки са теракот, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC, а пред нея е монтирана ролетна щора. Помещението разполага с всички възможни инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Транспортната достъпност е отлична. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 4876, дело № 101 от 16.02.2007 г.

**Аптека в ж.к. „Левски В”, бл. 9А, вх. Г.** Аптеката е със застроена площ от 91,60 кв. м. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1980 г., находяща се в ж.к. „Левски-В”, район „Подуене”. В рамките на площта ѝ са обособени приемно, два склада, кабинет, асистенско помещение и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 84,27 кв. м. Помещението е оборудвано и разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Аптеката е с метална и дървена дограма с охранителни решетки. Подът е покрит с теракот и мозайка. Стените са с гипсова шпакловка. Изпълнението е стандартно – по БДС. Кварталът, в който е разположен обектът, е жилищен, а транспортната достъпност е отлична. Нотариален акт № 108, том I, рег. № 4877, дело № 102 от 16.02.2007 г.

**Банков офис на ул. „Александър Пушкин” № 13.** Обектът е със застроена площ от 91,05 кв. м., ведно с 6,64 % идеални части от терена. Разположен е на първия етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1987 г., находяща се в м. „Павлово”, район „Витоша”. Приходната площ на обекта е 84,22 кв. м. В рамките на площта са обособени приемно помещение, кабинет и санитарен възел. Подовата настилка е теракот, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC. Помещението разполага с инсталации – ВиК, ОВ, телефон, климатизация. Липсва централно отопление. Нотариален акт № 110, том I, рег. № 4879, дело № 104 от 16.02.2007 г.

**Аптека, оптика и магазин на бул. „Мария Луиза” № 191.** Аптеката е разположена в сградата на 7-ма столична поликлиника, която попада в район „Сердика”. Общата и разгъната площ е 312,68 кв. м., развити в две нива. В партера на сградата са развити 243,00 кв. м., включващи търговска зала, канцелария, три склада, асистенско помещение, миялна и санитарен възел; обектът разполага с прилежащо мазе с площ от 69,68 кв. м. Кварталът е подчертано жилищен, но с лоша транспортна достъпност. Приходната площ на обекта е 300,17 кв. м. Магазинната част е без наемател. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът е отдаден

частично под наем. Сградата е масивна, строена през 1950 г. Помещението разполага с всички възможни инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Помещението е ремонтирано, но не с луксозно изпълнение. Дограмата е алуминиева, подът е с мозаечни плочи и теракот, стените са с гипсова шпакловка, осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 174, том I, рег. № 6441, дело № 160 от 06.03.2007 г.

**Аптека и магазин на ул. „Г. С. Раковски” № 82.** Обектът е със застроена площ от 128,22 кв. м., разположена на приземния етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1920 г., находяща се на ъгъла на бул. „Дондуков” и ул. „Г. С. Раковски”. Сградата е многократно ремонтирана и обновявана. В рамките на площта са обособени аптека за готови лекарствени форми, магазин за оптика и магазин за захарни изделия. Помещенията разполагат с всички инсталации – ВиК, ОВИ, централно отопление, телефон, климатизация. Приходната площ на обекта е 113,47 кв. м. Аптеката е с PVC дограма, подът е покрит с гранитогрес и теракот, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Изпълнението им е луксозно, отговарящо на изискванията за търговски обекти. Нотариален акт № 173, том I, рег. № 6440, дело № 159 от 06.03.2007 г.

**Банков офис на бул. „Гоце Делчев” № 76.** Обектът е разположен в подблоковото пространство на масивна жилищна сграда, строена по системата ЕПК през 1987 г. Застроената площ е 113,10 кв. м. В рамките на площта ѝ са обособени офиси и санитарен възел. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с добра транспортната достъпност. Приходната площ на обекта е 96,14 кв. м. Подовата настилка е теракот и гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC и метална. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Нотариален акт № 172, том I, рег. № 6439, дело № 158 от 06.03.2007 г.

**Аптека в ж.к. „Люлин” бл. 217, вх. Д.** Аптеката е със застроена площ от 65,12 кв.м., съгласно документ за собственост, и 70,75 кв. м. – по заснемане. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1980 г., находяща се в ж.к. „Люлин-2”, в близост до бул. „Проф. Ал. Станишев”. Приходната площ на обекта е 65,09 кв. м. В рамките на площта ѝ са обособени приемно, склад, кабинет, асистенско помещение, склад и санитарен възел. Помещението е оборудвано и разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Дограмата е дървена, подът е покрит с теракот и мозайка. Стените са с гипсова шпакловка, а таванът – с вароциментова мазилка и латекс. Осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 171, том I, рег. № 6438, дело № 157 от 06.03.2007 г.

**Банков офис на бул. „Васил Левски” № 126.** Обектът е с разгъната застроена площ от 67,86 кв. м. (60,00 кв. м. по архитектурно заснемане) и прилежащ сутерен от 20,30 кв. м. Разположен е на приземния етаж на шестетажна масивна сграда, строена през 20-те години на миналия век. В рамките на площта ѝ са обособени приемно помещение – офис, кабинет и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 61,07 кв. м. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Има алуминиева дограма, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Изпълнението е луксозно. Нотариален акт № 170, том I, рег. № 6434, дело № 156 от 06.03.2007 г.

**Аптека на бул. „Христо Силянов” № 73.** Обектът е разположен в сградата на 8-ма столична поликлиника, която попада в район „Надежда – I”. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с отлична транспортната достъпност. Приходната площ на обекта е 236,90 кв. м. Обектът е разположен в двуетажно крило с масивна конструкция и плосък покрив в партерното ниво. Сградата е масивна, построена през 1975 г. Застроената площ на аптеката е 272,30 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. В обекта са развити антре приемно, кабинет, асистенско помещение, миялна, санитарен възел и две помощни помещения. Помещението разполага с всички

инсталации – ВиК, централно отопление, климатизация и телефон. Помещението е ремонтирано, но не с луксозно изпълнение. Дограмата е дървена с метални решетки, подът е с фаянс и теракот, стените са с гипсова шпакловка, таванът е вароциментова мазилка, осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 175, том I, рег. № 6442, дело № 161 от 06.03.2007 г.

**Аптека в „Младост-3”, 25 ДКЦ.** Обектът е разположен в сградата на 25-та столична поликлиника, която попада в район „Младост-3”. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с отлична транспортна достъпност. Разположена е в двуетажно крило с масивна конструкция и плосък покрив в партерното ниво. Сградата е масивна строена през 1977 г. Застроената площ на обекта е 165,62 кв. м. по архитектурно заснемане. В тази площ са развити приемно, кабинет, асистенско помещение, санитарен възел и склад. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Приходната площ на обекта е 144,92 кв. м. Помещението е ремонтирано стандартно. Дограмата на аптеката е алуминиева, а в другите помещения – дървена с метални решетки, подът е с мозайка и теракот, стените и таванът са с вароциментова мазилка, осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 169, том I, рег. № 6435, дело № 155 от 06.03.2007 г.

**Консултантски офис, ортопедична работилница и санитарен магазин на бул. „Цар Борис III” № 41.** Обектът е разположен в подблоковото пространство на масивна четиринадесететажна жилищна сграда, построена 1959 г. Сградата представлява бл. 1 от ж.к. „Хиподрума” и се намира в локалното платно на бул. „Цар Борис III”. Обектът е със застроена площ от 215,40 кв. м., разпределени в три помещения: консултантски офис, санитарен магазин и ортопедична работилница. Ремонтиран е – монтирана е PVC дограма, на пода е поставен теракот, а на стените и тавана – варова мазилка и латекс. Помещението разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон. Приходната площ на обекта е 183,09 кв. м. Обектът е с отлична транспортната достъпност. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 6433, дело № 153 от 06.03.2007 г.

**Обект ж.к. „Дружба-1”, до 69СОУ.** Обектът попада в район „Искър”, ж.к. „Дружба-1”, кв. 18, в непосредствена близост до сградата на 69-то училище. Това е оживен столичен квартал и е с отлична транспортна достъпност. Застроената площ е 134,00 кв. м. по архитектурно заснемане, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж. Приходната площ на обекта е 113,90 кв. м. В тази площ са развити аптека, оптика, книжарница и склад. Сградата на аптеката е сглобяема – павилионен тип сграда върху бетонов постамент. Покривът е метален плосък. Стените са от етернит с топлоизолация. Дограмата е метална и на складовите помещения има метални решетки. Построена е през 1970 г. Аптеката разполага с инсталации – ВиК, електроинсталация и телефон. Нотариален акт № 1668, том I, рег. № 6431, дело № 152 от 06.03.2007 г.

**Обект ж.к. „Младост-1А”, бл. 508, вх. 4.** Обектът (функциониращ като офис) е разположен на партерния етаж на осеметажна панелна сграда, построена през 1978 г. Зоната, в която попада, е подчертано жилищна. Транспортната достъпност е отлична. Аптеката е със застроена площ от 103,38 кв. м., заедно със 6,87% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж. В рамките на площта ѝ са обособени приемно, два склада, кабинет, асистенско помещение и санитарен възел. Помещението е оборудвано и разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Дограмата е алуминиева, с охранителни решетки; подът е с гранитогрес, стените са шпакловани и покрити с латекс, осветлението е луминисцентно в окачен таван. Изпълнението е луксозно. Приходната площ на обекта е 92,00 кв. м. Нотариален акт № 165, том I, рег. № 6436, дело № 151 от 06.03.2007 г.

**Аптека в ж.к. „Дружба-1”.** Обектът се намира на партерния етаж от сградата на 28-ма столична поликлиника. Сградата е монолитна, построена през 1970 г., и попада в район „Искър”, ж.к. „Дружба – I”. Кварталът е жилищен и с отлична транспортна достъпност. Приходната площ на обекта е 106,18 кв. м.

Покривът е плосък, дограмата – алуминиева, подът – с теракот, а стените и таванът са шпакловани и покрити с латекс, осветлението е луминисцентно. Аптеката разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Застроената ѝ площ е 119,30 кв. м. В тази площ са развити приемно, кабинет, асистенско помещение, санитарен възел и склад. Нотариален акт № 164, том I, рег. № 6429, дело № 150 от 06.03.2007 г.

**Студио за красота на ул. „Цар Симеон”, бл. № 316.** Обектът попада в район „Илинден”, ж.к. „Света Троица”. Кварталът е жилищен и с отлична транспортната достъпност. Обектът е разположен на първия етаж от бл. № 266, представляващ осеметажна панелна сграда от 1970 г. След ремонт през 2003 г. предназначението на обекта се променя в „Салон за красота”. Довършителните работи включват полагане на теракот на пода, стените и таванът са шпакловани и покрити с латекс, осветлението е луминисцентно. Монтирана е PVC дограма, има ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Застроената площ е 107,96 кв. м. Приходната площ на обекта е 99,32 кв. м. Нотариален акт № 61, том II, рег. № 8705, дело № 242 от 30.03.2007 г.

**Аптека бул. „Александър Стамболийски” № 186.** Обектът е разположен на партерния етаж на масивна четириетажна сграда, построена през 1950 г. Обектът е разположен в сградата на 10-та столична поликлиника, която попада в район „Красна поляна”. Обектът граничи с локалното платно на бул. „Александър Стамболийски”, намира се в централен столичен квартал с отлична транспортната достъпност. Застроената ѝ площ е 91,50 кв. м. по архитектурно заснемане. В тази площ са развити приемно, кабинет, асистенско помещение, санитарен възел и склад. Аптеката разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Приходната площ на обекта е 86,93 кв. м. Подът е изпълнен с теракот и мозайка, стените и таванът – с варова мазилка и покрити с латекс, осветлението е луминисцентно. Монтирана е алуминиева дограма. Нотариален акт № 60, том II, рег. № 8704, дело № 241 от 30.03.2007 г.

**Аптека и лекарски кабинет на ул. „Николай Коперник” № 9.** Сградата, в която се намира обектът, е едноетажна, самостоятелна постройка, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в ж.к. „Гео Милев”, община „Слатина”, на една от главните негови артерии. Общата застроена площ на обекта е 255,00 кв. м. В 213,5 кв. м. от площта му са обособени помещения с различни функции: аптека, лекарски кабинети-УНГ и лабораторни помещения. Оставащите 41,50 кв. м. са в мазето на съседната триетажна сграда, представляваща 22-ра столична поликлиника. Приходната площ на обекта е 216,75 кв. м. Помещенията са ремонтирани и в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, таванът е окачен, с луминисцентно осветление, дограмата частично е подменена с алуминиева. Обектът разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон и климатизация – сплит система. Нотариален акт № 59, том II, рег. № 8703, дело № 240 от 30.03.2007 г.

**Аптека и банков офис на бул. „Цариградско шосе” № 12, бл. 10.** Аптеката и банковият офис са разположени в подблоковото пространство на шестетажна масивна сграда, построена през 70-те години. Сградата представлява бл. 10 в ж.к. „Изток”, намира се срещу хотел „Плиска”. Кварталът е с много добра транспортна достъпност. Обектът е със застроена площ от 174,40 кв. м., в която са развити аптека и банков офис. Обектът разполага с ВиК, ОВ, централно отопление, телефон. Дограмата е алуминиева, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен с вградено луминисцентно осветление. Изпълнението им е луксозно. Нотариален акт № 94, том IV, рег. № 22673, дело № 652 от 14.08.2007 г.

**Аптека район „Младост-2”, бл. № 211.** Обектът е разположен в партерния етаж на масивна четириетажна сграда, построена през 1965 г. Застроената площ е 42,0 кв. м. и в тази площ са развити търговска зала, офис, санитарен възел и складови помещения. Разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Дограмата е PVC, подът е с теракот, а стените и таванът са с латекс.

Приходната площ на обекта е 37,80 кв. м. Нотариален акт № 168, том I, рег. № 7729, дело № 154 от 19.03.2008 г.

**Магазин и аптека в ж.к. „Надежда”, бл. № 109.** Сградата представлява осеметажен панелен жилищен блок, построен през 1983 г. Кварталът е изцяло жилищен. Двата обекта се разполагат в партерното ниво на сградата. Аптеката е с площ от 24,19 кв. м., с приемно, склад и санитарен възел; подовото покритие е теракот, стените и таванът са боядисани с латекс, изпълнено е луминисцентно осветление, дограмата е метална. Приходната площ на аптеката е 21,77 кв. м. Магазинът е с площ от 45,25 кв. м., включва търговско помещение, склад и санитарен възел; подовата настилка е теракот, стените и таванът са боядисани с латекс, има луминисцентно осветление, а дограмата е метална. Обектите разполагат с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. И двата обекта се нуждаят от ремонт, като такива към момента не са планирани. Приходната площ на магазина е 40,72 кв. м. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът е не е отдаден под наем. Нотариален акт № 026, том II, рег. № 10299, дело № 209 от 11.04.2008 г.

**Аптека и офис на бул. „Христо Ботев” № 136.** Сградата, в която се намира обектът, е масивна осеметажна, построена през 1972 г. В партерното ниво са разположени различни търговски обекти. След извършено преустройство на имота, общата застроена площ е преустроена в два самостоятелни обекта: **аптека** за готови лекарствени форми с площ от 84,20 кв. м., в която са развити приемно, кабинет управител, асистенско помещение склад и санитарен възел; и **офис** с площ от 19,80 кв. м., предназначен за работа на един човек, който ползва санитарния възел на аптеката, като тази част е ремонтирана, с подова настилка гранитогрес. Приходната площ на аптеката е 77,46 кв. м., а на офиса – 17,82 кв. м. Стените и таваните и на двата обекта са шпакловани и боядисани с латекс, монтирано е луминисцентно осветление, разполагат с ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Нотариален акт № 038, том V, рег. № 36663, дело № 778 от 08.12.2008 г.

**Магазин ж.к. „Овча купел”, бл. № 415.** Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен панелен жилищен блок, построен през 1990 г. Кварталът е изцяло жилищен. Обектът е разположен на партерното ниво на сградата. Застроената му площ е 80,27 кв. м., ведно с 4,756 % приспадащи се идеални части от терена, състои се от търговско помещение, склад и санитарен възел. Подовото покритие е теракот и балатум, стени и таван, боядисани с латекс, има луминисцентно осветление. Дограмата е PVC. Обектът разполага с инсталации – ВиК, ОВ централно отопление и телефон. Приходната площ на обекта е 69,03 кв. м. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът не е отдаден под наем. Нотариален акт № 132 , том I, рег. № 9028, дело 128 от 03.04.2009г.

**Аптека – бул. Васил Левски № 64,** находяща се на партерния етаж на шестетажна масивна сграда, построена в УПИ V, кв. 439 по плана на гр. София, м. "Центъра", заедно с 8,852% ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: бул. "Васил Левски", от две страни - административни сгради. Нотариален акт № 017, т. VII, рег. № 38035, н.д. № 1153/2006 г. РЗП на имота - 66,68 квм.

**Магазин на бул. „Никола Мушанов” № 74.** Обектът се намира в жилищен блок в кв. „Красна поляна”, на голям столичен булевард, по който се движи масов градски транспорт. Състои се от търговска зала с площ 150,00 кв. м. и коридори и спомагателни помещения с обща площ от 119,47 кв. м. Общата площ на магазина е 269,47 кв. м. Приходната площ на обекта е 229,05 кв. м. В района са изградени предимно жилищни сгради, като в подблоковото пространство има магазини.

**Административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс – ул. Лъчезар Станчев №5.** Обектът се намира в жилищен квартал Дианабад. Състои се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мецанин), две Офис сгради А и В, съответно от 22 и 19 етажа (съответно 20 и 17 етажа над Търговския център), и подземен паркинг на 2 етажа. Общата застроена площ на комплекса е 51 524,69 кв.м., а отдаваемата площ е 34 542,48кв.м.

Необходимостта от извършване на ремонтни дейности в имотите, в които е упоменато, че имат нужда от ремонт, не възпрепятства тяхното отдаване под наем и съответно не ограничава приходите от тях. Към момента конкретни ремонтни дейности, в т.ч. срокове, обхват и стойност на тези дейности не са планирани.

#### **30.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.**

През 2013 година „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за довършителни работи и подобрения на обща стойност 431 хил. лв. През 2014 г. извършените подобрения и довършителни работи (в Софарма Бизнес Тауърс) са следните: структурно окабеляване (3 хил.лв.), информационни табла за рецепция и търговски център (4 хил.лв.), подмяна на оборудване на паркинг контрол (44 хил.лв.).

#### **30.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.**

Към 31.12.2013 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираните активи на „Софарма имоти” АДСИЦ, представляват 85,91% (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 85.69% (изчислението е на база площ на обекта).

Към 30.06.2014 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираните активи, представляват 89,21% (изчислението е на база площ на активите). Отдадените за ползване срещу заплащане площи от Софарма Бизнес Тауърс са 90,52% спрямо общата отдаваема площ на обекта.

#### **30.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.**

Административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс е застрахован в ЗК „Уника“, гр. София, ул. „Юнак” № 11-13, ЕИК 040451865. Общата застрахователна сума по полицата е 69 215 660 лева. Покритите рискове за сградите са пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, покачване на нивото на водата на естествени водни басейни, буря, градушка, проливен дъжд, изтичане на вода от тръбни инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, кражба чрез взлом, вандализъм и грабеж, счупване на стъкло, изтичане от спринкерна инсталация.

Всички останали недвижими имоти са застраховани в ЗАД Булстрад Виена Иншурънс ГРУП, гр. София, пл. „Позитано“ № 5, ЕИК 000694286. Общата застрахователна сума по полицата е 14 609 296.27 лева. Покритите рискове за сградите са: пожар, експлозия, имплозия, мълния, удар от летателен апарат или предмет, паднал от него, буря, градушка, пороен дъжд, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, срутване и свличане на земни пластове, наводнение, земетресение, злоумишлени действия от трети лица, вандализъм, авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и вентилационни инсталации, счупване на стъкла, удар от пътно превозно средство, индиректно попадение на мълния, измръзване.

#### **30.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

**а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.**

Огледите на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, са извършени на различни дати през месец ноември 2013 г., в различните градове, където се намират обектите.

**б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти.**

Подробна информация за притежаваните от „Софарма имоти” АДСИЦ недвижими имоти е представена в т. 30.3. от настоящия Регистрационен документ.

**в) датата, към която е извършена оценката.**

Оценката на недвижимите имоти на „Софарма имоти” АДСИЦ е извършена към 31.12.2013 г.

Оценката на Софарма Бизнес Тауърс е извършена към 31.12.2013 г.

**г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват.**

В оценителската практика се използват три подхода за определяне на пазарна стойност на недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти като Подход на пазарните сравнения, Подход на базата на доходите и Подход на базата на разходите. В рамките на всеки подход, както и на възможните комбинации между тях, се използват една или няколко методики/техники за оценка, като най-често прилаганите такива могат да бъдат дефинирани и резюмирани по съдържание, както следва:

- Сравнителен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при неотдавнашни сделки на имоти със сходни характеристики;
- Приходен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на способността му да генерира приходи, в две разновидности: чрез капита-лизирани на нетен приход за даден период или чрез дисконтиране, за определен брой периоди, на паричните потоци, произтичащи от използването на имота;
- Метод на разходите за създаване при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент на имота/актива)<sup>1</sup> към момента на оценката, увеличени със стойността на придаваемите за имота права върху земята и извършените подобрения в него, и намалени със стойността на физическото<sup>2</sup>, икономическото<sup>3</sup> и функционалното<sup>4</sup> обезценяване за имота;

Спецификата на недвижимите имоти, върху които се прилагат оценяваните вещни права, индикира явно изразена възможност на същите да генерират парични потоци при целева употреба, в т.ч. и при алтернативно ползване с по-нисък риск от страна на техния собственик, произтичащо от отдаване под наем (т.е. отделяне правото на ползване от правото на собственост). В този смисъл, отчитането на така подчертаната инвести-ционна същност на третираните имоти, предполага използване на комбинация от описаните по-горе три ба-зисни подхода, като **в конкретика е приложена методика за остойностяване на текущата стойност, от-разяваща изискванията по т. С16÷С21 на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество» и основава-ща се на капитализиран доход от наем** при използване на данни и калкулативни резултати, произтичащи от оценъчни техники, свързани с подхода на пазарните сравнения и подхода на база на разходите за оценя-ване на същите имоти, **без за да се извеждат (и респективно без да се претеглят в крайния резултат) отделни индикативни стойности за пазарната им ценност от тяхното прилагане.**

**Подход на оценката**

<sup>1</sup> имот/актив, който осигурява подобна функционалност и еквивалентна полезност на тези на оценявания такъв, но който е с мо-дерен дизайн и е изграден или направен със съвременни материали или техники;

<sup>2</sup> загуба на полезност, дължаща се на физическо изхабяване на имота/актива или на неговите компоненти в резултат на неговата възраст и нормално ползване, която загуба води до загуба на стойност;

<sup>3</sup> загуба на полезност, причинена от фактори, външни за имота/актива, особено фактори, свързани с промени в предлагането или търсенето на продукти, произведени с помощта на актива, която загуба води до загуба на стойност;

<sup>4</sup> загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния имот/актив в сравнение със заместващия го актив, която води до загуба на стойност;

Комбинация от трите базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения по т.Б5 на Приложение Б към МСФО 13, Подход на базата на разходите по т.Б8 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на доходите по т.Б10 на Приложение Б към МСФО 13) към стойността на оценяваните имоти.

#### **Техника на оценяване (Метод на оценяване)**

Метод за остойностяване на базата на настоящата стойност съгласно т. Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, съответстващ на методика, свързана с изпълнението на изискванията по т. С16 ÷ С21 на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество» и основаваща се на капитализиран доход от наем, като схема за прилагане на метода на дисконтираните парични потоци при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от оценъчни техники, свързани с подхода на пазарните сравнения и подхода на база на разходите за оценяване на същите имоти, без за да се извеждат (и респективно без да се претеглят в крайния резултат) отделни индикативни стойности за пазарната им ценност от тяхното прилагане.

#### **Входяща информация**

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net, mirela.bg и др. специализирани издания), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2 (за имотите, находящи се в гр. София и в по-големите областни градове, като Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора и Благоевград) и Ниво 3 (за останалите имоти), Таката визираните данни от входящата информация за извършване на оценяването се изразяват в:

- **индикации за продажбени цени и месечни наемни цени** (на база усреднени стойности от пазарно пред-лагане, коригирано чрез анализ за нормално очаквана ликвидност при осъществяване на сделка) на подобни или сходни (в аспект на технико-икономическа съпоставимост и сходно местоположение) обекти/активи, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценяването;
- **индикации за срокове на реализация на пазарни сделки** (продажбени и наемни) с подобни или сходни обекти, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценяването - между 6 и 12 месеца (в зависимост от индивидуалните качества на всеки имот);
- **индикации за пазарни норми на възвръщаемост** при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база усреднени данни и калкулативни стойности от усреднени пазарни данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценяването;

#### **Резултат от оценката**

Към 31.12.2013 г. недвижимите имоти - сгради на „Софарма имоти” АДСИЦ са оценени на **14 593 040 лв.**, като справедливата им стойност е изчислена съгласно МСФО 13, кореспондираща на Пазарна стойност в съответствие с „Рамка на МСО” и т.Г1 на МСО 300 „Оценки за целите на финансовото отчитане”, в т.ч.:

- **12 582 220 лв.** за инвестиционни имоти, при които са използвани изходни данни от йерархично ниво 2;
- **2 010 820 лв.** за инвестиционни имоти, при които са използвани изходни данни от йерархично ниво 3;

#### **Таблица № 23 Оценка на справедливата стойност на имотите на „Софарма имоти” АДСИЦ с информация за използвани сравнителни данни от активни пазари**

№	местонахождение		пазарна стойност (лв)	йерархично ниво	месечен наем (€/кв.м)	норма на възвръщаемост (%)
1	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. „Търговска” № 20	44 759,30	Ниво 3	3.00	10.50%
2	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. „Гоце Делчев” № 6	80 796,20	Ниво 3	3.00	10.50%
3	БАНСКО	ул. „Цар Симеон” № 58	293 651,30	Ниво 3	5.00	10.50%
4	БЛАГОЕВГРАД	ул. „Св. Кирил и Методий” № 9	275 738,25	Ниво 2	6.00	10.50%
5	ВРАЦА	ул. „Втори юни” № 64	339 331,40	Ниво 3	5.13	8.50%
6	ВАРНА	ул. „Народни будители” № 5	304 761,40	Ниво 2	5.50	8.25%
7	РУСЕ	бул. „Липник” № 52	104 222,95	Ниво 2	3.20	7.50%
8	РУСЕ	ул. „Никюп”	63 733,85	Ниво 2	2.50	8.00%



9	РУСЕ	ул. „Николаевска” № 101	34 271,85	Ниво 2	3.00	8.00%
10	РУСЕ	ул. „Липник” № 66	48 208,70	Ниво 2	3.00	7.50%
11	РУСЕ	ул. „Борисова” № 116	55 222,60	Ниво 2	2.50	7.50%
12	РУСЕ	ул. „Александровска” № 97	30 902,60	Ниво 2	3.00	7.50%
13	СТАРА ЗАГОРА	ул. „Княз Борис” № 98	28 254,80	Ниво 2	5.50	7.00%
14	БУРГАС	ул. „Демокрация” № 104	53 010,55	Ниво 2	5.25	7.50%
15	БУРГАС	ул. „Братя Миладинови” № 117	117 716,05	Ниво 2	5.25	6.75%
16	БУРГАС	ул. „Вардар” № 1	64 591,60	Ниво 2	2.50	7.50%
17	БУРГАС	ж.к. „Славейков” 10	58 703,75	Ниво 2	4.20	7.50%
18	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	65 524,20	Ниво 2	3.71	6.00%
19	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	15 276,75	Ниво 2	4.65	6.50%
20	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	34 824,05	Ниво 2	4.20	6.75%
21	ПОМОРИЕ	ул. „Княз Борис I” № 60	36 965,15	Ниво 3	5.50	10.50%
22	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 36	96 093,80	Ниво 3	4.00	8.00%
23	МОНТАНА	бул. „Трети март” № 41	90 487,25	Ниво 3	5.00	10.50%
24	АЙТОС	ул. „Хаджи Димитър” № 20	98 413,95	Ниво 3	3.75	10.50%
25	КАМЕНО	ул. „Георги Димитров” № 1	58 112,60	Ниво 3	2.50	10.50%
26	КАРНОБАТ	ул. „Тодор Каблешков” № 6	88 379,75	Ниво 3	3.00	10.50%
27	СЛИВЕН	бул. „Цар Освободител” № 30	137 317,00	Ниво 3	4.50	7.00%
28	РАЗГРАД	ул. „Васил Левски” № 4	96 598,20	Ниво 3	4.00	10.50%
29	ТЪРГОВИЩЕ	ул. „Васил Левски” № 7	165 697,05	Ниво 3	3.50	10.50%
30	ПЛЕВЕН	бул. „Данаил Попов” № 6	120 942,45	Ниво 3	5.00	6.50%
31	ДОЛНИ ДЪБНИК	ул. „Христо Янчев” № 67-69	66 358,25	Ниво 3	4.20	10.50%
32	ПЛОВДИВ	ж.к. „Тракия”, бл.15	102 675,80	Ниво 2	5.00	6.50%
33	БЕЛИЦА	УПИ III, кв.34	55 775,25	Ниво 3	2.00	10.50%
34	ШУМЕН	бул. „Славянски” № 16	141 141,85	Ниво 3	5.00	10.50%
35	СОФИЯ	ул. „Васил Димитров” № 59	350 331,55	Ниво 2	10.50	10.00%
36	СОФИЯ	пл. „Света Неделя” № 5	3 851 413,85	Ниво 2	35.00	6.00%
37	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 153	1 721 331,65	Ниво 2	31.50	6.00%
38	СОФИЯ	ул. „Княз Ал. Батенберг” № 16	471 026,20	Ниво 2	27.50	6.00%
39	СОФИЯ	ул. „Пиротска” № 120	104 558,40	Ниво 2	6.00	8.50%
40	СОФИЯ	ул. „Георги Измирлиев” № 8	365 682,65	Ниво 2	6.00	8.50%
41	СОФИЯ	ул. „Макгахан”, бл.54	128 001,85	Ниво 2	4.50	8.50%
42	СОФИЯ	ул. „Ем. Васкидович” № 51	248 673,20	Ниво 2	4.25	8.50%
43	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 147	141 324,15	Ниво 2	7.50	7.00%
44	СОФИЯ	ж.к. „Левски-В”, бл.9А	67 038,95	Ниво 2	4.50	8.75%
45	СОФИЯ	бул. „Александър Пушкин” № 13	103 804,00	Ниво 2	6.00	8.00%
46	СОФИЯ	бул. „Мария Луиза” № 191	252 666,60	Ниво 2	5.25	8.50%
47	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 82	505 112,95	Ниво 2	20.00	7.00%
48	СОФИЯ	бул. „Гоце Делчев” № 76	187 486,05	Ниво 2	10.00	8.50%
49	СОФИЯ	ж.к. „Люлин”, бл. 217	52 952,85	Ниво 2	4.25	8.00%
50	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 126	151 985,80	Ниво 2	12.50	8.00%
51	СОФИЯ	бул. „Христо Силянов”, 8 поликлиника	220 446,30	Ниво 2	4.50	8.50%
52	СОФИЯ	ж.к. „Младост-3”, 25 поликлиника	179 802,45	Ниво 2	6.00	8.50%
53	СОФИЯ	бул. „Цар Борис III” № 41	225 926,35	Ниво 2	6.00	8.00%
54	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, до 69-то у-ще	114 367,05	Ниво 2	5.50	8.00%
55	СОФИЯ	ж.к. „Младост-1А”, бл.508	95 872,50	Ниво 2	5.00	8.00%
56	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, 28 поликлиника	111 161,45	Ниво 2	5.15	8.50%
57	СОФИЯ	ж.к. „Света Троица”, бл. 316	114 234,05	Ниво 2	6.00	8.50%
58	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 186	101 983,25	Ниво 2	6.00	8.00%

59	СОФИЯ	ул. „Николай Коперник” № 9	310 300,20	Ниво 2	6.50	7.50%
60	СОФИЯ	бул. „Цариградско шосе” № 10	278 908,05	Ниво 2	8.50	8.00%
61	СОФИЯ	ж.к. „Младост-2”, бл. 211	33 786,65	Ниво 2	4.50	8.00%
62	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109	23 964,40	Ниво 2	6.00	8.75%
63	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109	35 861,15	Ниво 2	4.80	8.75%
64	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 136 Аптека	69 715,20	Ниво 2	4.50	8.50%
65	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 136 Офис	21 162,90	Ниво 2	5.00	8.00%
66	СОФИЯ	ж.к. „Овча купел-1”, бл. 415 МЛ	35 464,00	Ниво 2	2.68	8.50%
67	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 64	304 702,00	Ниво 2	20.00	6.50%
68	СОФИЯ	бул. „Никола Мушанов” № 74	143 531,25	Ниво 2	4.00	8.75%
	<b>Общо</b>		<b>14 593 040,40</b>			

Стойността на Софарма Бизнес Тауърс е **69.22 млн.лв.** към 31.12.2013 г., като същата е изчислена съгласно МСФО 13, кореспондираща на Пазарна стойност съгласно „Рамка на МСО” и т.Г1 на МСО 300 „Оценки за целите на финансовото отчитане”, в т.ч.:

- **18 573 780 лв.** - Офисна сграда Блок А
- **15 191 140 лв.** - Офисна сграда Блок Б
- **21 372 140 лв.** - Търговски център
- **6 365 520 лв.** - Подземен паркинг
- **7 713 080 лв.** - Инкорпорирано оборудване, съоръжения и външни връзки

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net, mirela.bg и др. специализирани издания), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2, изразяващи се в:

- средни продажбени цени за вакантни терени в УПИ - 725 €/кв.м;
- средни продажбени цени за самостоятелни обекти (офисни площи) - 950 €/кв.м;
- средни продажбени цени за самостоятелни обекти (търговски площи) - 1 350 €/кв.м;
- средни цени на строителни и монтажни работи - 380 €/кв.м;
- средни цени за месечен наем на самостоятелни обекти (офисни площи) - 10.00 €/кв.м;
- средни цени за месечен наем на самостоятелни обекти (търговски площи) - 17.50 €/кв.м;
- индикации за срокове на пазарна реализация на сделки с подобни или сходни обекти, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката, в т.ч.:срок за осъществяване на наемни сделки със самостоятелни обекти в сгради - 6 месеца;
- индикации за пазарни норми на възвръщаемост при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база усреднени данни и калкулативни стойности от усреднени данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката, в резултат на които е приета капитализационна норма (норма на възвръщаемост), в размер на 8.69%;

**д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството**

Сумата от оценките на недвижимите имоти съвпада със сумата от последния годишен финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ – инвестиционните имоти са на обща стойност 83.809 млн. лв., като стойността на Софарма Бизнес Тауърс е 69.22 млн.лв., а на останалите имоти – 14.59 млн.лв.

**е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти**

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – конкретната локация, предназначението и размера на недвижимия имот, има ли осигурен наемател, състоянието на имота и необходимостта от ремонти и др.

Наемните нива според агенция Forton са относително стабилни за висококачествените офис проекти в широкия център и периферията на София. Средните наемни нива за офис клас А са около 10-12 евро за кв.м. в зависимост от локацията.

### **30.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА**

Общата стойност на търговските вземания на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2013 г. е 465 хил.лв.; от тях 181 хил.лв. (38,92%) са вземания от наеми, 225 хил.лв. (48,39%) са от консумативи и такса битови отпадъци, 59 хил.лв. (12,69%) са от други услуги.

Общата стойност на търговските вземания на „Софарма имоти” АДСИЦ към 30.06.2014 г. е 514 хил.лв.; от тях 238 хил.лв. (46,30%) са вземания от наеми, 234 хил.лв. (45,53%) са от консумативи и такса битови отпадъци, 42 хил.лв. (8,17%) са от други услуги.

Вземанията на „Софарма имоти” АДСИЦ от свързани лица към 31.12.2013 г. са в размер на 103 хил.лв.; от тях 60 хил.лв. (58,25%) са вземания от наеми, 39 хил.лв. (37,86%) са от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 4 хил.лв. (3,88%) са от такси за административно обслужване на имоти

Вземанията на „Софарма имоти” АДСИЦ от свързани лица към 30.06.2014 г. са в размер на 322 хил.лв.; от тях 132 хил.лв. (40,99%) са вземания от наеми, 70 хил.лв. (21,74%) са от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 89 хил.лв. (27,64%) са от такси за административно обслужване на имоти и 31 хил.лв. (9,63%) са предоставени аванси.

## **31. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР**

### **31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB-SITE)**

Банка-депозитар на „Софарма имоти” АДСИЦ е „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, ЕИК: 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Гогол” № 18-20, телефон: (+359 2) 91985 419, факс: (+359 2) 9430 124, електронен адрес (e-mail): [Vesela.RAYKOVA@rbb-sofia.raiffeisen.at](mailto:Vesela.RAYKOVA@rbb-sofia.raiffeisen.at), електронна страница: [www.rbb.bg](http://www.rbb.bg).

### **31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ**

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД е учредена на 14.04.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 14195 от 1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 38, по фирмено дело 14195/94г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 198 от 16.06.1994 г.

### **31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.**

По силата на договор за депозитарни услуги от 05.04.2006 г., сключен между „Софарма имоти” АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, „Софарма имоти” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Софарма имоти” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;

- извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма имоти” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

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

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

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

Договорът се прекратява при следните условия:

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

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

## **32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

### **32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД**

Обслужващо дружество на „Софарма имоти“ АДСИЦ е „Телекомплект“ АД, ЕИК: 831643753, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Изгрев 1756, Софарма Бизнес Тауърс, блок А, ет.21, представлявано от Изпълнителния директор Александър Симеонов Симеонов.

### **32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО;**

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

Дружеството разполага с необходимия опит (19 години), организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „Телекомплект“ АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти. Пряко ангажирани с дейностите по управление на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ, вкл. с правното обслужване на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, са следните лица: Ангел Дафков, притежаващ бакалавърска степен по Макроикономика, и Наталия Чакърова, която е магистър по право.

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

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

### **32.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 04.04.2006 г., Анекс № 1/01.07.2008 г., и Анекс № 2/01.10.2011 г., „Софарма имоти“ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Телекомплект“ АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Софарма имоти“ АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

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

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

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ;

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

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

Първоначално „Телекомплект” АД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АД СИЦ за съответното тримесечие, допълнително годишно възнаграждение в размер на 2% от приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АД СИЦ и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци. С Анекс № 1/01.07.2008 г., посочените възнаграждения са коригирани, както следва: възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АД СИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение в размер на 10 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, като размерът на допълнителното годишно възнаграждение във връзка с приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АД СИЦ се запазва на 2 %. С Анекс № 2/01.10.2011г. страните определят възнаграждение на „Телекомплект” АД за услугите по т. 1.1., б. „В“ от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2. и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4. от Договора в размер на 2 % (два процента) от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.

Права и задължения на страните по т. 1.1., б. „В“ от Договора

6.1. Права и задължения на Обслужващото дружество:

6.1.1. Обслужващото дружество се задължава да обслужва, поддържа и управлява недвижимите имоти и да извършва строежи и подобрения, в най-добър интерес на Възложителя, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти при спазване на изискванията на закона и устава на Възложителя.

6.1.2. Обслужващото дружество е длъжно:

а) да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти;

б) да намира и предлага на Възложителя, в съответствие с неговите указания, потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях;

в) да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. под.;

г) да осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения, включително като:

т.1. събира от името и за сметка на Възложителя наемната цена, дължима на Възложителя съгласно сключените договори за наем;

т.2. следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор;

т.3. следи за запазването и поддържането на имотите, както и за извършването на поправките в тях, които съгласно закона и конкретния договор са за сметка на наемателите;

т.4. контролира изпълнението на задълженията на наемателите за заплащане на консумативите във връзка с ползването на наетите имоти /телефон, ток, вода, отопление и др.под./ съгласно договорите за наем;

т.5. контролира точното изпълнение на всички останали задължения по сключените договори;

т.6. при неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, незабавно уведомява Възложителя и предлага конкретни действия за защита на интересите му, включително разваляне на договорите, предприемане на действия по събиране на дължими неустойки и др.под.;

т.7. при изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, незабавно уведомява Възложителя и предлага продължаване на срока или други конкретни мерки в най-добър интерес на Възложителя, като за целта води преговори с наемателите, следи за връщането на имотите, съставя констативни протоколи за състоянието на имотите при предаването им от наемателите и др.под.

д) да заплаща от името и за сметка на Възложителя всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите;

е) да предлага на Възложителя оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти;

ж) да извършва за сметка на Възложителя всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

з) незабавно да уведомява ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

6.1.3. Обслужващото дружество извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Възложителя и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове, както и устава и проспекта на Възложителя.

6.1.4. Обслужващото дружество се задължава да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т. 6.1.2. Обслужващото дружество предава счетоводните документи на Възложителя или на посочено от него лице по ред, уточнен в допълнително споразумение.

6.1.5. Обслужващото дружество се задължава да предава на Възложителя ежемесечни отчети относно изпълнението на т. 1.1., б. „В“ от предмета на Договора, съдържащи:

а) описание на извършените действия по обслужването на недвижимите имоти, включително във връзка с дейностите по т. 6.1.3., ако такива се извършват;

б) общия размер на приходите и разходите във връзка с обслужването на недвижимите имоти, както и вида и размера на всеки от приходите и разходите поотделно за всеки един от обслужваните недвижимите имоти;

в) проведените преговори с потенциални наематели/купувачи или с наемателите по сключени договори, и резултатите от тях;

г) мерките за отстраняване на неизпълнение на задълженията на наемателите по сключени договори и резултатите от прилагането им;

д) констатациите относно посегателства и повреди на обслужваните имоти;

е) друга информация по преценка на Обслужващото дружество или поискана от Възложителя.

6.1.6. Отчетът по т. 6.1.5. се предава в срок до 15-то число на следващия месец.

6.1.7. Обслужващото дружество е длъжно да представи отчет на Възложителя и при поискване. В този случай отчетът се представя в срок до 10 работни дни от получаване на писменото искане на Възложителя.

6.2. Права и задължения на Възложителя:

6.2.1. Възложителят се задължава да оказва съдействие на Обслужващото дружество за изпълнение на задълженията му по договора, като своевременно го снабдява с пълномощни, и когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

а) устава, проспекта и другите вътрешни актове на Възложителя, необходими за изпълнение на задълженията на Обслужващото Дружество по договора;

б) наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на Възложителя върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които Възложителят е страна, констативни протоколи, скици, планове, чертежи и др. под.;

в) сключените договори за наем, аренда или лизинг, допълнителни споразумения, протоколи и всички други приложения към тях;

г) всякаква друга информация и/или документи, които могат да имат значение за изпълнение на задълженията на Обслужващото дружество по договора.

6.2.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да информира незабавно Обслужващото дружество при промяна в документите или обстоятелствата по т. 6.2.1. и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства.

6.2.3. Възложителят е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от Обслужващото дружество съгласно Договора дейности.

6.2.4. В случай че Възложителят не възрази срещу представен отчет по т. 6.1.5. или 6.1.7. в срок до 7 работни дни от получаването му, се счита, че го е одобрил.

6.2.5. Ако Възложителят одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от Обслужващото дружество да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от Възложителя подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

6.2.6. Ако в дадения по т. 6.2.5. срок Обслужващото дружество не отстрани недостатъците в извършената работа, Възложителят има право да намали възнаграждението на Обслужващото дружество в съответствие с частично одобрената работа; съответно да не му заплати възнаграждение при пълно неодобрение на работата.

6.2.7. Възложителят се задължава да заплаща възнаграждение на Обслужващото дружество и да му възстановява направените от него разноски, така както е уговорено в договора.



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

### **33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

#### **33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;**

Оценката на Софарма Бизнес Тауърс към 31.12.2011 г., към 31.12.2012 г. и към 31.12.2013 г. е извършена от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. N 100100423 на КНОБ с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, чрез Консултпрайс ООД, гр. София, ул. Позитано 12 (ЕИК 200981861) с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания Рег. N 900300045 на КНОБ.

Оценяването на имоти към 31.12.2010 г., към 31.12.2011 г., към 31.12.2012 г. и към 31.12.2013 г. е извършвано от „КОНСУЛТПРАЙС“ ООД, ЕИК: 200981861, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Възраждане“, ул. „Позитано“ № 12. Дружеството притежава Сертификат за дружество на независим оценител, рег. № 900300045 от 20.07.2010 г.

#### **33.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.**

Оценителите на недвижимите имоти, посочени в т. 33.1 от този Регистрационен документ, притежават необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки. Те притежават необходимите лицензи за извършване на тази дейност. Кратка информация за тяхната квалификация и опит е посочена по-долу:

##### **инж. Румен Димитров Михайлов**

Квалификация:

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Строителен факултет (01.10.1981 – 30.07.1986) - M.Sc. - Строителен инженер по Промислено и гражданско строителство, (Конструкции)

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Факултет за следдипломна квалификация, ILIS (EC PFARE PROGRAM) и RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) UK (01.03.1993 – 30.09.1993) - Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства

Ulster University / LEDU - Belfast (UK) (01.10.1997 - 30.09.1998) - Управленско консултиране на малки и средни предприятия

Оценителски опит:

- Участие в 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 10 обследвания на строителни аварии и конструкции с проблеми в експлоатационно поведение, над 100 приватизационни оценки на цели държавни и общински предприятия и обособени техни части, както и над 350 частни оценки на недвижимо имущество;

- Автор на 16 научни статии и приложни изследвания, третиращи проблематика в областта на строителното проектиране и методологията на оценъчните подходи за имоти със стопанско предназначение в условията на преход към пазарна икономика, съавтор на Ръководство в помощ на консултанти по управление - Модел за анализ и оценка на малки и средни предприятия (1999 г.), изготвен от Ulster University - Belfast, UK и Българската асоциация на консултантите по фирмено управление с подкрепата на Британски съвет;

- Преподавател по дисциплина Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства в Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), Факултет за следдипломна квалификация (1994 - 2000);
- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Sustainable environment for support of SME's development in the Pernik region with an active involvement of unemployed people in training and successful business projects / PHARE Program (2000 - 2004);
- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Ethnic Integration and Conflict Resolution - Small grants for Business activities за региони Асеновград, Кърджали и Момчилград / UNDP Program (2003 - 2006);
- Член на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) с пълна проектантска правоспособност по части СК (Строителни конструкции) и ОИС (Организация и изпълнение на строителството);
- Член на Камара на независимите оценители (КНОБ) с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, член на Комисия по професионална етика и на Работна група Стандарти за оценяване, обучение и квалификация към Камара на независимите оценители;
- Член на Контролния съвет на Българска търговско - промишлена палата;
- Председател и член на Експертна комисия „Строителство, архитектура и геодезия” при Национална агенция за професионално образование и обучение (НАПОО) при Министерски съвет на Р.България;
- Член на Технически комитет ТК-95 при Български институт по стандартизация (БИС) за въвеждане на Европейски стандарти в областта на услугите свързани с недвижими имоти в България;
- Член на Комисия по Регламент 1980/2000 на ЕО за определяне на критерии за присъждане на знак Екомаркировка за продуктова група Сгради;
- Член на Европейска работна група (EWG11) към CEN/TC 391: Societal and Citizen Security (Обществена сигурност) в сектор Строителство;

## **34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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

### **34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.**

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

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

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

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти” АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество – „Телекомплект” АД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, „Телекомплект” АД получава възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден имот на Дружеството, преди облагането ѝ с данъци. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение в размер на 2 % от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда. Обслужващото дружество получава и възнаграждение за услугите по т. 1.1., б. „В” от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2. и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4. от Договора в размер на 2 % (два процента) от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.