

---

# 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. 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.**

23 Май 2013 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 безплатно 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 ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

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

**Тел.:** +359 (02) 988 63 40

**Факс:** +359 (02) 937 98 77

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

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

---

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>9</b>  |
| 4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти  | 9         |
| 4.2. Рискове, специфични за Дружеството   | 11        |
| 4.3. Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството   | 13        |
| 4.4. Систематични рискове   | 14        |
| <b>5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b>  | <b>16</b> |
| 5.1. История и развитие на емитента   | 16        |
| 5.2. Инвестиции   | 16        |
| <b>6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b>  | <b>17</b> |
| 6.1. Основни дейности   | 17        |
| 6.2. Главни пазари  | 18        |
| 6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството  | 19        |
| 6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси              | 19        |
| 6.5. Конкурентна позиция на Дружеството   | 19        |
| <b>7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b>  | <b>20</b> |
| 7.1. Описание на групата и положението на емитента в рамките на групата   | 20        |
| 7.2. Списък на дъщерните предприятия на емитента  | 20        |
| <b>8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ</b>  | <b>20</b> |
| 8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА  | 20        |
| 8.2. Въпроси, свързани с екологията   | 27        |
| <b>9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b>  | <b>27</b> |
| 9.1. Финансово състояние  | 27        |
| 9.2. Резултати от дейността   | 29        |
| <b>10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ</b>   | <b>31</b> |
| 10.1. Капиталови ресурси на емитента  | 31        |
| 10.2. Източници и размер на паричните потоци  | 34        |
| 10.3. Заеми и финансиране на емитента   | 36        |
| 10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси  | 40        |
| 10.5. Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1.  | 40        |
| <b>11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ</b>   | <b>40</b> |
| <b>12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b>  | <b>40</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 12.1.      | Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ   | 40        |
| 12.2.      | Тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на емитента за текущата финансова година | 41        |
| <b>13.</b> | <b>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ</b>   | <b>43</b> |
| <b>14.</b> | <b>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО</b>   | <b>43</b> |
| 14.1.      | Членове на Съвета на директорите  | 43        |
| 14.2.      | Конфликти на интереси   | 48        |
| <b>15.</b> | <b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ</b>   | <b>48</b> |
| 15.1.      | Размерът на изплатеното възнаграждение на членове на СД   | 48        |
| 15.2.      | Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения  | 49        |
| <b>16.</b> | <b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ</b>   | <b>49</b> |
| 16.1.      | Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност   | 49        |
| 16.2.      | Договори на членовете на Съвета на директорите с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта   | 49        |
| 16.3.      | Одитен комитет на емитента или комитет за възнагражденията  | 50        |
| 16.4.      | Корпоративно управление   | 50        |
| <b>17.</b> | <b>ЗАЕТИ ЛИЦА</b>   | <b>50</b> |
| 17.1.      | Брой на заетите лица и главни категории дейности  | 50        |
| 17.2.      | Акционерни участия и стокови опции  | 50        |
| 17.3.      | Договорености за участието на служителите в капитала на емитента  | 51        |
| <b>18.</b> | <b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b>  | <b>51</b> |
| 18.1.      | Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас  | 51        |
| 18.2.      | Различни права на глас на главните акционери на емитента  | 52        |
| 18.3.      | Лица, които упражняват контрол върху емитента   | 52        |
| 18.4.      | Договорености за промяна в контрола на емитента   | 52        |
| <b>19.</b> | <b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>   | <b>52</b> |
| <b>20.</b> | <b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ</b>   | <b>66</b> |
| 20.1.      | Историческа финансова информация  | 66        |
| 20.2.      | Проформа финансова информация   | 67        |
| 20.3.      | Финансови отчети  | 67        |
| 20.4.      | Одитирана историческа годишна финансова информация  | 67        |
| 20.5.      | От кога е последната финансова информация   | 67        |
| 20.6.      | Междинна и друга финансова информация   | 67        |
| 20.7.      | Политика по отношение на дивидентите  | 68        |
| 20.8.      | Правни и арбитражни производства  | 68        |
| 20.9.      | Значителна промяна във финансовата или търговската позиция на емитента  | 70        |
| <b>21.</b> | <b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b>  | <b>71</b> |
| 21.1.      | Акционерен капитал  | 71        |
| 21.2.      | Устав на емитента   | 72        |
| <b>22.</b> | <b>ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b>  | <b>76</b> |
| <b>23.</b> | <b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС</b>   | <b>76</b> |

|            |  |            |
|------------|--|------------|
| 23.1       | Запис или доклад на експерт .....  | 76         |
| 23.2.      | Потвърждаване на информацията, получена от трети страни .....  | 76         |
| <b>24.</b> | <b>ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>   | <b>76</b>  |
| <b>25.</b> | <b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА .....</b>   | <b>77</b>  |
| <b>26.</b> | <b>ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>   | <b>77</b>  |
| <b>27.</b> | <b>ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ .....</b>                             | <b>78</b>  |
| <b>28.</b> | <b>ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ .....</b>   | <b>80</b>  |
| <b>29.</b> | <b>ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ</b>                               | <b>80</b>  |
| <b>30.</b> | <b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ .....</b>   | <b>81</b>  |
| 30.1.      | ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....   | 81         |
| 30.2.      | МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....   | 81         |
| 30.3.      | ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ. ....   | 82         |
| 30.4.      | ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ....   | 96         |
| 30.5.      | ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ....  | 96         |
| 30.6.      | ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ. ....                                      | 96         |
| 30.7.      | ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....  | 96         |
| 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. .... | 103        |
| <b>31.</b> | <b>ДАНИИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР .....</b>  | <b>104</b> |
| 31.1.      | НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEB-SITE) .....  | 104        |
| 31.2.      | ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ .....   | 104        |
| 31.3.      | СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ. ....  | 104        |
| <b>32.</b> | <b>ДАНИИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА .....</b>   | <b>105</b> |
| 32.1.      | НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД .....   | 105        |
| 32.2.      | КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО; .....  | 105        |
| 32.3.      | СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ. ....  | 106        |
| <b>33.</b> | <b>ДАНИИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ .....</b>   | <b>109</b> |
| 33.1.      | ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ; .....   | 109        |
| 33.2.      | КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ. ....   | 110        |
| <b>34.</b> | <b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО</b>   | <b>111</b> |
| 34.1.      | МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО .....   | 111        |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| 34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА. .... | 111                          |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1</b> .....   | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2</b> .....   | 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, CFA – инвестиционен консултант в ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД

- Борис Анчев Борисов – изпълнителен директор на „Софарма имоти“ АДСИЦ

- Петя Николова Петкова – съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ

### **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 2010 г., 2011 г. и 2012 г. са заверени от „АФА“ ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Специализираното одиторско предприятие „АФА“ ООД, Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в РБългария.

### **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.

| Основни финансови показатели            | 12/31/2012 | 12/31/2011 | 12/31/2010 |
|---|------------|------------|------------|
|   | хил.лв.    | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Основен капитал                         | 13 256     | 12 870     | 11 700     |
| Собствен капитал                        | 23 401     | 22 647     | 20 717     |
| Брой акции                              | 13 255 904 | 12 869 903 | 11 700 000 |
| Сума на активите                        | 87 772     | 88 410     | 66 160     |
| Нетекущи активи                         | 83 922     | 84 387     | 63 472     |
| Текущи активи                           | 3 850      | 4 023      | 2 688      |
| Нетни активи                            | 23 401     | 22 647     | 20 717     |
| Нетекущи задължения                     | 48 725     | 54 571     | 33 314     |
| Текущи задължения                       | 15 646     | 11 192     | 12 129     |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти | 6 837      | 3 400      | 2 859      |
| Разходи за външни услуги                | 2 492      | 1 840      | 543        |
| Разходи за персонала                    | 30         | 31         | 30         |
| Нетна печалба/загуба от дейността       | -172       | -410       | -244       |
| Нетен доход/загуба на акция (лв.)       | 0.43       | 0.03       | 0.16       |
| Дивидент на акция - брутен (лв.)        | 0,4298*    | 0.05959    | 0.183      |

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011 и 2012 г.

\*0,4298 е предложението за дивидент на акция, което предстои да бъде гласувано на общо събрание на дружеството на 21.06.2013 г.

**Таблица № 2:** Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за първо тримесечие на 2012 и 2013 г.

| Основни финансови показатели            | 03/31/2013 | 03/31/2012 |
|---|------------|------------|
|   | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Основен капитал                         | 13 256     | 12 870     |
| Собствен капитал                        | 24 310     | 23 112     |
| Брой акции                              | 13 255 904 | 12 869 903 |
| Сума на активите                        | 87 602     | 88 926     |
| Нетекущи активи                         | 83 866     | 84 328     |
| Текущи активи                           | 3 736      | 4 598      |
| Нетни активи                            | 24 310     | 23 112     |
| Нетекущи задължения                     | 46 985     | 53 111     |
| Текущи задължения                       | 16 307     | 12 703     |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти | 1 838      | 1 583      |
| Разходи за външни услуги                | 535        | 600        |
| Разходи за персонала                    | 7          | 8          |
| Нетна печалба/загуба от дейността       | 909        | 465        |
| Нетен доход/загуба на акция (лв.)       | 0.07       | 0.04       |

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



## **4. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

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

### **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 2012 г. година върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва продължаващата световната финансова криза, като се очаква бавното излизане 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. 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, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

#### ***Риск от непокрити от застраховки загуби***

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

#### ***Рискове, свързани с използването на дългово финансиране***

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

### **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” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните***

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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 неколкократно е осъществявала успешно увеличение на капитала.

#### **4.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

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 и може да бъде разделен на следните подрискове:

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

#### ***Ценови риск***

Цената на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „Софарма имоти” АД СИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

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

#### ***Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа***

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на

инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ.

#### ***Ликвиден риск***

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

#### ***Валутен риск***

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

#### ***Липса на гаранция за изплащане на дивидент***

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

#### ***Допълнително финансиране чрез акции може да има „Разводняващ ефект” за акционерите на Дружеството***

„Софарма имоти” АД СИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване” на текущото им участие в „Софарма имоти” АД СИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

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

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

### **4.4. 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 в началото на 2013 г. в следствие на протестите на гражданите и подаването на оставка от страна на правителството на ГЕРБ, затова е много важно след изборите на 12 май да бъде съставен стабилен кабинет, който да продължи структурните реформи. 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. Инфлацията в страната през 2012 г. е 2.4% към края на периода – данни от Eurostat. 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” АДСИЦ управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

### ***Данъчен риск***

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

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

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

#### **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;

### **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 по години е както следва:

**Таблица № 3:** 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          | БУЛ. НИКОЛА МУШАНОВ 74 – търговска зала (търговски обект) | 12.02.2010          | ЕС СИ ЕС ФРАНЧАЙЗ АД | 80 000.00 лв               | 88 325.79 лв        |
| 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., а през 2012 г. са извършени довършителни работи и подобрения по комплекса в размер на 573 хил. лв. От началото на 2013 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 няма инвестиции, които са в процес на изпълнение.

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

„Софарма имоти” АДСИЦ няма поети ангажименти за извършване на големи бъдещи инвестиции. Посочените в т. 3.4. от Документа за предлаганите ценни книжа насоки за използване на средствата от настоящата емисия по своя характер не представляват поети ангажименти за бъдещи инвестиции, а намерения на мениджмънта на Дружеството.

## 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 вещи 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 70 търговски обекта 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 2012 г. надхвърля 10%, са Софарма АД с дял 19.67% и Ес Си Ес Франчайз АД с 11.85%.

**Таблица № 4:** Основни клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

| Наименование         | ЕИК       | Адрес   | Дял в приходите от наеми (2012 г.) |
|----------------------|-----------|---|------------------------------------|
| Ес Си Ес Франчайз АД | 175322596 | София; ул. Лъчезар Станчев 5, Административно-търговски комплекс, Сграда А, ет. 8 | 11.85%                             |
| Софарма АД           | 831902088 | София; ул. Илиенско шосе 16   | 19.67%                             |

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

**Таблица № 5:** Разпределение на наемателите и реализирани приходи 2012 г.

| Приходи (лв.) | Дял |
|---------------|-----|
|---------------|-----|

|                       |                     |                |
|-----------------------|---------------------|----------------|
| Софарма Бизнес Тауърс | 4 293 003.30        | 62.79%         |
| Други обекти          | 2 544 150.62        | 37.21%         |
| <b>Общо</b>           | <b>6 837 153.92</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).

### **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.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите.

### **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 дивелъпмънт” 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 пет 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. 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 2012 г. издадените разрешителни за строеж на административни и офис сгради в страната са 170, а общата разгъната застроена площ – 83 781 кв. м. Издадените разрешителни за строителство в сегмента са регистрирали спад спрямо предходната 2011 г., когато са били общо 221 или спадът в броя им е с 23% на годишна база.

По данни на агенция Фортън общо офис площите в София към края на 2012 г. възлизат на 1 618 100 кв. м., като 41 700 кв. м. от тях са завършени и предложени на пазара през четвъртото тримесечие на 2012 г. За целия пазар свободните офиси са нараснали до 33%, тъй като през 2012 г. завършеното строителство е на високо ниво от усвояването. Въпреки това се наблюдава предпочитание към сградите с най-високо качество – незаетите офиси в топ 10 клас А сгради по данни на Фортън са 18% към края на годината.

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.

### **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 31.12.2012 г. „Софарма Имоти” АДСИЦ притежава 70 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем, както и 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 значителните дълготрайни материални активи (с цена на придобиване над 150 хил.лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ.

**Таблица № 6:** Значителни ДМА на „Софарма имоти” АДСИЦ

| <b>Имот 1</b>                              |   |
|--|---|
| Адрес                                      | София, пл. „Света Неделя” № 5   |
|  | Аптека, находяща се в партера на пететажна масивна жилищна сграда, изградена на две нива – партер (с площ 252,36 кв. м., а по архитектурно заснемане 280,94 кв. м.) и галерия на втория етаж (150,11 кв.м.), 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 31.03.2013 г. (лв.) | 4 004 160.55  |
| <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 31.03.2013 г. (лв.) | 345 151.60  |
| <b>Имот 3</b>                              |   |
| Адрес                                      | район Триадица, ул.Васил Димов /Костенски водопад/ 59   |
|  | ОФИС № 5, разположен на кота 0 и кота +2.80 съгл. Архитектурни проекти , одобрени като екзекутиви на 16.11.2001 г. от Гл.архитект на Район „Триадица”-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 31.03.2013 г. (лв.) | 355 587.60  |
| <b>Имот 4</b>                              |   |
| Адрес                                      | София, ул. Георги Измирлиев № 8   |
|  | Самостоятелен обект - Аптека № 105, 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 IX – „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 31.03.2013 г. (лв.) | 356 390.95  |
| <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 31.03.2013 г. (лв.) | 302 083.80  |
| <b>Имот 6</b>                              |   |
| Адрес                                      | София, ж.к. Суха Река ул. „Емануил Васкидович” № 51   |
|  | Аптека № 52, находяща 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 31.03.2013 г. (лв.) | 255 439.00  |
| <b>Имот 7</b>                              |   |
| Адрес                                      | София, ул. „Г.С.Раковски” № 153   |
|  | Аптека № 8, находяща 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 Ib-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 31.03.2013 г. (лв.) | 1 735 750.95  |
| <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 31.03.2013 г. (лв.) | 210 321.20  |
| <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 стоманобетонено конструктивна 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 31.03.2013 г. (лв.) | 309 240.40  |
| <b>Имот 10</b>                             |   |
| Адрес                                      | София, бул. „Цар Борис III” № 41  |
|  | Аптека № 78, находяща се в 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 31.03.2013 г. (лв.) | 215 723.35  |
| <b>Имот 11</b>                             |   |
| Адрес                                      | София, бул. „Мария Луиза” № 191   |
|  | Аптека № 26 (243 кв. м.), находяща 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 31.03.2013 г. (лв.) | 254 719.32  |
| <b>Имот 12</b>                             |   |
| Адрес                                      | София, бул. Цариградско шосе 12   |
|  | <p>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".</p> <p>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"</p> |
| РЗП  | 174.94  |
| 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 31.03.2013 г. (лв.) | 282 634.05  |
| <b>Имот 13</b>                             |   |
| Адрес                                      | София, жк. Дианабад, ул. Лъчезар Станчев № 5  |
|  | <p>Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, състоящ се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мезанин), 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.</p>  |
| РЗП  | 51 524.69   |



|  |   |
|--|---|
| 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)<br>29.09.2011 г. (АКТ 16 – Разрешение за ползване)   |
| Цена на придобиване (лв.)                  | 64 985 338.69   |
| Балансова стойност към 31.03.2013 г. (лв.) | 69 020 740.00 (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 (NHA09) за търговския център.

**Таблица № 7:** 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 4,25 % (четири цяло и двадесет 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 31.03.2013 г. (както и към 31.12.2012 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, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК 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.

**Таблица № 8:** Падежна структура

| Падежна структура на кредитите по остатъчен матуритет (BGN 000) | 31.03.2013    | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Сума на дължимите до 1 година                                   | 6 367         | 5 843         | 3 884         |
| Сума на дължимите от 1 до 3 години                              | 13 920        | 13 920        | 12 796        |
| Сума на дължимите над 3 години                                  | 33 065        | 34 805        | 41 775        |
| <b>Общо</b>   | <b>53 352</b> | <b>54 568</b> | <b>58 455</b> |

*Източник: „Софарма Имоти“ АД СИЦ*

**Таблица № 9:** Неусвоени договорени кредитни суми

|                      | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2010    |
|----------------------|------------|------------|---------------|
|                      | BGN 000    | BGN 000    | BGN 000       |
| С променлив процент: |            |            |               |
| до една година       | -          | -          | 1 850         |
| над една година      | -          | -          | 34 928        |
| <b>Общо</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>   | <b>36 778</b> |

*Източник: „Софарма Имоти“ АД СИЦ*

Дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

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 от настоящия документ.

„Софарма имоти” АДСИЦ няма запланивани 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 прашните 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 № 10: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

|  | 2012         | 2011          | 2010         |
|--|--------------|---------------|--------------|
|  | хил.лв.      | хил.лв.       | хил.лв.      |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти                  | 6837         | 3 400         | 2 859        |
| Приходи от административно обслужване на имоти           | 638          | 127           |              |
| Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | -831         | -116          | -426         |
|  | <b>6 644</b> | <b>3 411</b>  | <b>2 433</b> |
| Други приходи от дейността                               | 5778         | 20            | 116          |
| Разходи за материали                                     | -49          | -19           |              |
| Разходи за външни услуги                                 | -2492        | -1 840        | -543         |
| Разходи за персонала                                     | -30          | -31           | -30          |
| Разходи за амортизации                                   | -33          | -9            | -1           |
| Други разходи за дейността                               | -1522        | -20           | -10          |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>                     | <b>8 296</b> | <b>1 512</b>  | <b>1 965</b> |
| Финансови приходи  | 82           |               | 18           |
| Финансови разходи  | -2852        | -1 155        | -82          |
| <b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>                  | <b>-2770</b> | <b>-1 155</b> | <b>-64</b>   |
| <b>Печалба преди дивиденди</b>                           | <b>5 526</b> | <b>357</b>    | <b>1 901</b> |
| Задължителен дивидент за разпределяне                    | -5698        | -767          | -2 145       |

|                                     |             |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Остатъчна загуба за годината</b> | <b>-172</b> | <b>-410</b> | <b>-244</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|

Други компоненти на всеобхватния доход за годината

|   |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b> | <b>-172</b> | <b>-410</b> | <b>-244</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|

|  |      |      |      |
|--|------|------|------|
| Доход на акция (преди задължителен дивидент) | 0.43 | 0.03 | 0.16 |
|--|------|------|------|

|  |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|
| Загуба на акция (след задължителен дивидент) | -0.01 | -0.03 | -0.02 |
|--|-------|-------|-------|

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.*

През 2010 г. приходите от наеми на инвестиционни имоти възлизат на 2.86 млн. лв като отбелязват спад в сравнение с предходната година от 239 хил. лв. Отчетена е загуба от обезценка на имоти в размер на 426 хил. лв. Разходите за външни услуги през годината намаляват с 16 хил. лв. до 543 хил. лв. „Софарма имоти” АДСИЦ приключва 2010 г. с печалба преди задължителен дивидент за разпределение в размер на 1.9 млн. лв.

През 2011 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира приходи от наеми на инвестиционни 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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 и 3 хил.лв. са приходи от застрахователни обезщетения. 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.

**Таблица № 11** Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

|  | <b>31.03.2013</b> | <b>31.03.2012</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>хил.лв.</i>    | <i>хил.лв.</i>    |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти        | 1 838             | 1 583             |
| Приходи от административно обслужване на имоти | 215               | 161               |
|  | <b>2 053</b>      | <b>1 744</b>      |
| Други доходи от дейността                      | 19                | 99                |
| Разходи за материали                           | (10)              | (13)              |
| Разходи за външни услуги                       | (535)             | (600)             |
| Разходи за персонала                           | (7)               | (8)               |
| Разходи за амортизации                         | (9)               | (7)               |
| Други разходи за дейността                     | (8)               | -                 |
| <b>Печалба от оперативна дейност</b>           | <b>1 503</b>      | <b>1 215</b>      |
| Финансови приходи                              | 17                | 21                |
| Финансови разходи                              | (611)             | (771)             |
| <b>Финансови приходи / (разходи), нетно</b>    | <b>(594)</b>      | <b>(750)</b>      |
| <b>Печалба преди дивиденди</b>                 | <b>909</b>        | <b>465</b>        |
| <b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>      | <b>909</b>        | <b>465</b>        |
| Доход на акция                                 | <b>0.07</b>       | <b>0.04</b>       |

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

През първото тримесечие на 2013 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира 1.83 млн.лв. приходи от наеми на инвестиционни имоти. Разходите за външни услуги намаляват до 535 хил.лв., като най-голямата част от тях (323 хил.лв.) представляват разходи за поддръжка и управление на имоти. Финансовите разходи в размер на 611 хил.лв. през първото тримесечие на 2013 г. представляват разходи за лихви по получени заеми и такси по обслужване на кредити. „Софарма имоти” АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2013 г. с печалба в размер на 909 хил.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” АДСИЦ 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.

Две дружества имат значително влияние върху приходите на „Софарма имоти” АДСИЦ, заемайки общо 31.53% дял в приходите от наеми на компанията през 2012 г.

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 № 12:** Динамика на приходите

|  | 2012    | изменение | 2011    | изменение | 2010    |
|--|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|  | хил.лв. | %         | хил.лв. | %         | хил.лв. |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти        | 6 837   | 101.09%   | 3 400   | 18.92%    | 2 859   |
| Приходи от административно обслужване на имоти | 638     | 402.36%   | 127     | на        | -       |
| Други доходи от дейността                      | 5 778   | 28790%    | 20      | -83%      | 116     |

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.

През 2010 г. приходите от наеми на инвестиционни имоти намаляват със 7.71% до 2.86 млн. лв. През годината са продадени два инвестиционни имота за 301 хил.лв. и балансова стойност 185 хил.лв.

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

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” АДСИЦ 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 и 3 хил.лв. са приходи от застрахователни обезщетения.

**Таблица № 13:** Динамика на приходите

|  | 31.03.2013 | изменение | 31.03.2012 |
|--|------------|-----------|------------|
|  | хил.лв.    | %         | хил.лв.    |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти  | 1 838      | 16.11%    | 1 583      |
| Приходи от административно обслужване на | 215        | 33.54%    | 161        |

имоти

Други доходи от дейността 19 -80.81% 99

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

Приходите от наеми на инвестиционни имоти нарастват значително с 16.11% през първото тримесечие на 2013 г. в сравнение с първото тримесечие на предходната година. „Софарма имоти” АДСИЦ генерира и 215 хил.лв. приходи от административно обслужване на имоти. През първото тримесечие на 2013 г. са реализирани приходи от продажба на имоти в размер на 60 хил.лв., а балансовата стойност на имотите е 50 хил.лв.; приходите на Дружеството от неустойки възлизат на 8 хил.лв.

**Таблица № 14:** Структура на приходите

|  | 2012    | дял    | 2011    | дял    | 2010    | дял    |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|  | хил.лв. | %      | хил.лв. | %      | хил.лв. | %      |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти        | 6 837   | 51.59% | 3 400   | 95.86% | 2 859   | 96.10% |
| Приходи от административно обслужване на имоти | 638     | 4.81%  | 127     | 3.58%  | -       |        |
| Други доходи от дейността                      | 5 778   | 43.60% | 20      | 0.56%  | 116     | 3.90%  |

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.

Отделните статии в приходите променят относителните си дялове през 2012 г., което се дължи най-вече на реализираните през годината други доходи от дейността.

**Таблица № 15:** Динамика на разходите

|                            | 2012    | изменение | 2011    | изменение | 2010    |
|----------------------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
|                            | хил.лв. | %         | хил.лв. | %         | хил.лв. |
| Разходи за материали       | 49      | 157.89%   | 19      | na        |         |
| Разходи за външни услуги   | 2492    | 35.43%    | 1 840   | 238.86%   | 543     |
| Разходи за персонала       | 30      | -3.23%    | 31      | 3.33%     | 30      |
| Разходи за амортизации     | 33      | 266.67%   | 9       | 800.00%   | 1       |
| Други разходи за дейността | 1522    | 7510%     | 20      | 100.00%   | 10      |

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.

Разходите за външни услуги са най-същественият разход за компанията, като през 2012 г. включват разходи за поддръжка и управление на имоти в размер на 1.21 млн.лв., възнаграждение на обслужващото дружество, възлизащо на 412 хил.лв., данък недвижими имоти и такса битови отпадъци – 356 хил.лв., разходи за реклама и организиране на събития – 165 хил.лв. и други разходи на по-малка стойност.

Най-същественият компонент на други разходи за дейността през 2012 г. е лихви за забавено плащане по договори за строителство в размер на 1.50 млн.лв.

**Таблица № 16:** Динамика на разходите

|                            | 31.03.2013 | изменение | 31.03.2012 |
|----------------------------|------------|-----------|------------|
|                            | хил.лв.    | %         | хил.лв.    |
| Разходи за материали       | 10         | -23.08%   | 13         |
| Разходи за външни услуги   | 535        | -10.83%   | 600        |
| Разходи за персонала       | 7          | -12.50%   | 8          |
| Разходи за амортизации     | 9          | 28.57%    | 7          |
| Други разходи за дейността | 8          | na        | -          |

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

През първото тримесечие на 2013 г. разходите за външни услуги намаляват до 535 хил.лв. Останалите компоненти на разходите не се променят съществено.

**Таблица № 17:** Структура на разходите

|                            | 2012    | дял    | 2011    | дял    | 2010    | дял    |
|----------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                            | хил.лв. | %      | хил.лв. | %      | хил.лв. | %      |
| Разходи за материали       | 49      | 1.19%  | 19      | 0.99%  | -       | 0%     |
| Разходи за външни услуги   | 2492    | 60.40% | 1 840   | 95.88% | 543     | 92.98% |
| Разходи за персонала       | 30      | 0.72%  | 31      | 1.62%  | 30      | 5.14%  |
| Разходи за амортизации     | 33      | 0.80%  | 9       | 0.47%  | 1       | 0.17%  |
| Други разходи за дейността | 1522    | 36.89% | 20      | 1.04%  | 10      | 1.71%  |

**Източник:** „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.

Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 60.40%, 95.88% и 92.98 % от всички разходи. През 2012 г. нараства дялът на другите разходи за дейността в общите разходи на Дружеството до 36.89%.

**Таблица № 18:** Структура на разходите

|                            | 31.03.2013 | дял    | 31.03.2012 | дял    |
|----------------------------|------------|--------|------------|--------|
|                            | хил.лв.    | %      | хил.лв.    | %      |
| Разходи за материали       | 10         | 1.76%  | 13         | 2.07%  |
| Разходи за външни услуги   | 535        | 94.02% | 600        | 95.54% |
| Разходи за персонала       | 7          | 1.23%  | 8          | 1.27%  |
| Разходи за амортизации     | 9          | 1.58%  | 7          | 1.11%  |
| Други разходи за дейността | 8          | 0.00%  | -          | 0.00%  |

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

И през първото тримесечие на 2013 г. разходите за външни услуги заемат най-голям дял от разходите на „Софарма имоти” АДСИЦ – 94.02%.

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” АДСИЦ е подчинена на действащите правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, влияещи на всички стопански субекти в страната. От значение е, че Дружеството като АДСИЦ 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 № 19:** Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

|  | 2012          | 2011          | 2010          | 31.03.2013    |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | хил.лв.       | хил.лв.       | хил.лв.       | хил.лв.       |
| <b>АКТИВИ</b>                                    |               |               |               |               |
| <b>Нетекущи активи</b>                           |               |               |               |               |
| Инвестиционни имоти                              | 83 823        | 84 278        | 16 507        | 83 774        |
| Инвестиционни имоти под строителство             |               |               | 46 920        |               |
| Други дълготрайни материални активи              | 72            | 73            |               | 67            |
| Нематериални активи                              | 27            | 36            | 45            | 25            |
|  | <b>83 922</b> | <b>84 387</b> | <b>63 472</b> | <b>83 866</b> |
| <b>Текущи активи</b>                             |               |               |               |               |
| Вземания от свързани предприятия                 | 215           | 291           | 115           | 169           |
| Търговски вземания                               | 521           | 296           | 46            | 583           |
| Данъци за възстановяване                         |               |               | 2 261         |               |
| Други текущи вземания и предплатени разходи      | 49            | 17            | 65            | 52            |
| Парични средства и парични еквиваленти           | 3 065         | 3 419         | 201           | 2 932         |
|  | <b>3 850</b>  | <b>4 023</b>  | <b>2 688</b>  | <b>3 736</b>  |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                               | <b>87 772</b> | <b>88 410</b> | <b>66 160</b> | <b>87 602</b> |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                 |               |               |               |               |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                          |               |               |               |               |
| Основен акционерен капитал                       | 13 256        | 12 870        | 11 700        | 13 256        |
| Резерви  | 2 310         | 1 770         | 600           | 2 310         |
| Неразпределена печалба                           | 7 835         | 8 007         | 8 417         | 8 744         |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>                     | <b>23 401</b> | <b>22 647</b> | <b>20 717</b> | <b>24 310</b> |
| <b>ПАСИВИ</b>                                    |               |               |               |               |
| <b>Нетекущи задължения</b>                       |               |               |               |               |
| Дългосрочни банкови заеми                        | 48 725        | 54 571        | 33 314        | 46 985        |
|  | <b>48 725</b> | <b>54 571</b> | <b>33 314</b> | <b>46 985</b> |
| <b>Текущи задължения</b>                         |               |               |               |               |
| Задължения към свързани предприятия              | 3 658         | 6 067         | 7 795         | 3 638         |
| Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми | 5 871         | 4 001         |               | 6 467         |
| Краткосрочни банкови заеми                       |               |               | 2 059         |               |
| Задължения за дивиденди                          | 5 698         | 767           | 2 146         | 5 698         |
| Търговски задължения                             | 150           | 177           | 35            | 127           |
| Задължения за данъци                             | 76            |               |               | 111           |
| Други текущи задължения                          | 193           | 180           | 94            | 266           |
|  | <b>15 646</b> | <b>11 192</b> | <b>12 129</b> | <b>16 307</b> |
| <b>ОБЩО ПАСИВИ</b>                               | <b>64 371</b> | <b>65 763</b> | <b>45 443</b> | <b>63 292</b> |
| <b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>            | <b>87 772</b> | <b>88 410</b> | <b>66 160</b> | <b>87 602</b> |

*Източник: „Софарма Имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 и неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2013 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 13 255 904 лв. и е разпределен в 13 255 904 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

**Извършвани промени в капитала на дружеството:**



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

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

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

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

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.

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

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

На 26.05.2011 г. между „Софарма имоти“ АД СИЦ, 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 4,25 % (четири цяло и двадесет 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 31.03.2013 г. (както и към 31.12.2012 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, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.

- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК 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.

## **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“ АД СИЦ са неразпределената печалба, както и намаляване краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения.

### **Неразпределена печалба**

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

Като дружество със специална инвестиционна цел „Софарма имоти“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ. 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“ АД СИЦ 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, факторинг 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“ АД СИЦ до 13 255 904 лв. е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН на 17.04.2013 г.

### **Банкови кредити**

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заемен 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 № 20:** Парични потоци на „Софарма имоти“ АДСИЦ

| Показатели                              | 12/31/2012 | 12/31/2011 | 12/31/2010 |
|---|------------|------------|------------|
|   | хил.лв.    | хил.лв.    | хил.лв.    |
| Нетна печалба                           | 5 526      | 357        | 1 901      |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти | 6 837      | 3 400      | 2 859      |
| Нетна стойност на активите              | 23 401     | 22 647     | 20 717     |
| <b>Парични потоци</b>                   |            |            |            |
| ПП от оперативна дейност                | 5 873      | 6 143      | 1 447      |
| ПП от инвестиционна дейност             | 416        | -23 181    | -17 134    |
| ПП от финансова дейност                 | -6 643     | 20 256     | 15 577     |
| Изменения на паричните средства         | -354       | 3 218      | -110       |
| <b>Коефициенти на ПП</b>                |            |            |            |
| Доходност на ПП (4/1)                   | 1.06       | 17.21      | 0.76       |
| ПП/приходи от продажби (4/2)            | 0.86       | 1.81       | 0.51       |
| ПП/нетни активи (4/3)                   | 0.25       | 0.27       | 0.07       |

**Източник:** „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011, 2012 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен паричен поток от оперативна дейност през трите разглеждани години, като стойността на показателя е най-висока през 2011 г. – 6.14 млн.лв. Най-голяма тежест в оперативните парични потоци имат постъпленията от наеми на инвестиционни имоти.

Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни през 2010 и 2011 г. поради извършените инвестиции за покупка на дълготрайни материални активи и прогресиращите строително-монтажни дейности по изграждането и завършването на „Софарма Бизнес Тауърс“.

Паричните потоци от финансова дейност през 2010 и 2011 г. са с положителна величина в резултат усвояването на банковите кредити от страна на Дружеството.

Изменението на паричните средства в края на 2012 г. е -354 хил.лв., в края на 2011 г. е 3.22 млн.лв., в края на 2010 г. е -110 хил. лв. Към 31.12.2012 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ има парични средства и парични еквиваленти на стойност 3.06 млн.лв.

**Таблица № 21:** Коефициенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

| Показатели  | 12/31/2012 | 12/31/2011 | 12/31/2010 |
|---|------------|------------|------------|
|   | ХИЛ.ЛВ.    | ХИЛ.ЛВ.    | ХИЛ.ЛВ.    |
| Финансов резултат   | 5 526      | 357        | 1 901      |
| Собствен капитал  | 23 401     | 22 647     | 20 717     |
| Общо пасиви   | 64 371     | 65 763     | 45 443     |
| Общо активи   | 87 772     | 88 410     | 66 160     |
| Приходи от наеми на инвестиционни имоти                   | 6 837      | 3 400      | 2 859      |
| Разходи   | 4 126      | 1 919      | 584        |
| Краткотрайни активи                                       | 3 850      | 4 023      | 2 688      |
| Краткосрочни задължения                                   | 15 646     | 11 192     | 12 129     |
| Краткосрочни вземания                                     | 785        | 604        | 2 487      |
| Краткосрочни инвестиции                                   | 0          | 0          | 0          |
| Парични средства  | 3 065      | 3 419      | 201        |
| Разходи за лихви  | 2 851      | 1 130      | 73         |
| Печалба от оперативна дейност                             | 8 296      | 1 512      | 1 965      |
| <b>Показатели за рентабилност</b>                         |            |            |            |
| Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5) | 80.82%     | 10.50%     | 66.49%     |
| Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)    | 23.61%     | 1.58%      | 9.18%      |
| Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)              | 8.58%      | 0.54%      | 4.18%      |
| Коефициент на рентабилност на активите (1/4)              | 6.30%      | 0.40%      | 2.87%      |
| <b>Показатели за ефективност</b>                          |            |            |            |
| Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)             | 1.66       | 1.77       | 4.90       |
| Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)             | 0.60       | 0.56       | 0.20       |
| <b>Показатели за ликвидност</b>                           |            |            |            |
| Коефициент за обща ликвидност (7/8)                       | 0.25       | 0.36       | 0.22       |
| Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8                | 0.25       | 0.36       | 0.22       |
| Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8              | 0.20       | 0.31       | 0.02       |
| Коефициент за парична ликвидност (11/8)                   | 0.20       | 0.31       | 0.02       |
| <b>Финансова автономност</b>                              |            |            |            |
| Коефициент за финансова автономност (2/3)                 | 0.36       | 0.34       | 0.46       |
| Коефициент за задлъжнялост (3/2)                          | 2.75       | 2.90       | 2.19       |
| Покриваемост на лихвите (13/12)                           | 2.91       | 1.34       | 26.92      |

*Източник:* „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2010, 2011 и 2012 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 № 22:** Заеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2012 година.

| Банка               | Вид на кредита                  | Дата на получаване | Лихва              | Размер            | Падеж      |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------|
| Юробанк България АД | синдикиран инвестиционен кредит | 26.05.2011         | 1M EURIBOR + 4.25% | BGN 54 763 243,91 | 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, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса съгласно Договор за особен залог от 10.06.2011 г.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в „ЮРОБАНК 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 1M (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 4,25 % (четири цяло и двадесет и пет стотни процента).

При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/ или лихвата и/ или при предсрочна изискуемост на кредита от Банките - кредитори, дължимата лихва се увеличава автоматично с лихвена надбавка за просрочие (неустойка), като дължимите суми се олихвяват с действащия 1М (едномесечен) EURIBOR плюс 7 % (седем процента) годишно, до окончателното изплащане на просрочената сума.

#### ***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 31.03.2013 г. (както и към 31.12.2012 г.) договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло и кредитът се изплаща съгласно погасителния план.

#### ***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).

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

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

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

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

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

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

Инвестиционният кредит, 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.

„Софарма имоти” АДСИЦ има основен капитал в размер на 13.256 млн. лв. и собствен капитал от 24.31 млн. лв. към 31.03.2013 г. Дългосрочните задължения на Компанията са в размер на 46.985 млн. лв. Текущите задължения на компанията са в размер на 16.307 млн. лв., от които 6.47 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 синдикирания инвестиционен кредит 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).

#### **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 ФИНАНСОВА 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 преоценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти” АДСИЦ успя да стартира, обезпечи финансово и завърши изпълнението на един от най-амбициозните си проекти – строежа на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев”, местността „Дианабад”. Проектът предвижда построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи.

Нестабилната политическа обстановка в Гърция, както и влошените макроикономически показатели в редица европейски страни и повишаващите се доходности на държавните ценни книжа на страните от периферна Европа са ясен сигнал, че възстановяването от глобалната криза няма да бъде лесно и ще отнеме повече от първоначално очакваното време. В този контекст може да се очаква, че интересът към пазара на недвижими имоти в България няма да се завърне бързо. В контекста на текущата пазарна ситуация „Софарма имоти” АДСИЦ успешно завърши своя най-голям проект и привлече редица наематели на търговската и офис частта, благодарение на удобната локация на „Софарма Бизнес Тауърс“ и функционалните характеристики на проекта.

### **■ Пазар на търговски площи**

За разлика от 2011 година, когато в България не беше открит нито един нов шопинг център, през 2012 г. ситуацията в ритейл сектора може да се характеризира с повишена динамика. От началото на предходната година прави впечатление отварянето на едни от най-големите ритейл центрове, както и откриването на търговски центрове в по-малките градове на страната и специализирани ритейл центрове, насочени към определена ниша, което показва вярата на инвеститорите в потенциала за развитие на пазара. Доказателство за това е и фактът, че през 2012 г. 27% от свободните площи в търговските центрове в София бяха заети от нови за България марки.

Към края на миналата година търговските площи в страната достигнаха 640 хил. кв. м., увеличение от 6.25%, дължащо се на откриването на един от най-мощните ритейл центрове Bulgaria Mall. В края на месец март 2013 г. отвори врати най-големият ритейл център в страната – Paradise Center, и благодарение на него площите нараснаха до 704 хил. кв. м. До края на годината се очаква да приключи строителството на още 2 големи проекта – Sofia Ring Mall (София) и The Strand (Бургас), които допълнително ще увеличат шопинг площите с 100 хил. кв. Заедно с очакваните да бъдат завършени през 2014 г. два проекта в северозападната част на София (общо 50 хил. кв. м), общият обем на модерните търговски площи ще се увеличи с повече от 40% за две години и ще достигне 905 хил. кв. м.

През 2012 г. се забелязва стабилизиране на свободните площи в шопинг центровете в големите градове. Като причини за това могат да бъдат посочени различните отстъпки и отсрочки, които управленските компании започнаха да предлагат и благодарение на които събираемостта на наемите започна да се подобрява. Към края на годината процентът на незаетост на търговските площи в действащите търговски центрове в София е около 5%, като при най-големите молове е в рамките на 2-3 процента, според данни на Colliers International. В по-малките градове (извън София, Варна, Бургас и Стара Загора) този процент е

изключително висок, варирайки между 30% и 65% (по информация на GVA Sollers Solutions), което се дължи на характерни за тях фактори като по-високата безработица и ниската покупателна способност на населението.

През изминалата година средната стойност на показателя „търговска площ в модерни шопинг центрове на 1 000 души население“ достигна 86.98 кв. м., нараствайки с 12.27% през 2012 г. До края на 2013 г. се очаква стойността на показателя да нарастне до 124.59 кв. м., което би означавало ръст от 43.24% спрямо 2012 г. Дори и при тези ръстове нивото в България би било два по-ниско от средното ниво за Европа от 250 кв. м.

Средните нива на наемите на търговските площи в София са около 27 евро за кв. м., а в големите градове на страната достигат 18 - 20 евро за кв. м. Наемните стойности в шопинг центровете през 2012 г. се понижават, като за София са между 18 и 35 евро на кв. м, а във Варна и Бургас – 15 и 30 евро на кв. м. Очаква се те да бъдат поставени под натиск към края на текущата година и вероятно ще претърпят намаление заради засиленото предлагане на площи в резултат на реализираните нови проекти.

Стабилни остават наемите на магазините по търговските улици в София. Средната наемна стойност на главната търговска улица в София е 40 евро/кв.м. (за стандартна площ от 100 кв.м.). Като цяло към края на 2012 г. се забелязва понижено предлагане на търговски площи по главните улици на София, Варна и Бургас спрямо предходните две години. Наблюдава се тенденция основният обем предлагани площи да се концентрира повече във второстепенни търговски артерии.

Доходността на главните търговски улици в столицата към края на 2012 г. се понижава до 6.75%, за разлика от Бургас където тя се повишава до 12.41%.

#### ▪ Пазар на офис площи

Предлагането на офис площи в София отбелязва 7% годишно увеличение през 2012 г., достигайки 1 647 301 кв. м. Въпреки увеличението само 20% (330 хил. кв. м) от площите отговарят на международните стандарти и изискванията на потенциалните клиенти – това се дължи на факта, че бизнес сградите клас А са само 18. Това са най-търсените имоти на пазара, като регистрират и най-висок процент на отдаване, достигайки 85%. Площите клас А се увеличават благодарение на няколко завършени големи проекта, които се намират в периферията на София в близост до основните пътни артерии. През 2013 г. се очакват да излязат на пазара и два нови висококачествени проекта – Bulgaria Mall и Vertigo Business Center с обща площ от 38 хил. кв. м. До края на следващата година още 3 модерни сгради са предвидени да бъдат завършени, като това ще прибави 100 хил. кв. м. към първокласните имоти в столицата.

Площите в строеж обаче спадат до 6.2% до 256.5 хил. кв. м., като същевременно се отчитат забавяния в пускането на някои проекти поради несигурността на пазара.

Коефициентът на незаетост на офис сградите в София се равнява на 24% от цялата административна площ, или 390 хил. кв. м., като през по-голяма част от годината е непромен (в сравнение 28% към края на 2011 г.). Това се дължи предимно на 265 хил. кв. м. свободни площи в периферията на града, като това не важи за офисите клас А в тези части (заети над 80%). Исторически през 2008 г. е наблюдавано най-ниското ниво на свободни офис площи – 3.7%, като оттогава до сега този показател непрекъснато нараства в резултат от увеличеното предлагане и намалената икономическа активност в страната през периода.

През втората половина на 2012 г. се заемат общо 50 хил. кв. м. нови офис площи, 40% от тях поради разрастване на компании, едновременно на вече навлезли и на навлизащи в страната дружества. Останалите се дължат на преразпределение. За цялата година се наемат 85 хил. кв. м. нови площи, което представлява около 30% спад в сравнение с 2011 г.. Основният двигател на търсенето остават интернационалните компании от аутсорсинг и ИТ сектора, които продължават да увеличават присъствието си в България. Аутсорсинг фирмите обикновено наемат по-големи площи, и така малък брой компании могат да допринесат за бърз прираст на заетостта. През 2012 г. заемането се дължи предимно на три мащабни клиента от ранга на Кока-Кола. Това показва, че България остава атрактивна дестинация за такива компании и успешно се конкурира с други страни от ЦИЕ.

Цените на наемите на първокласните административни площи остават почти непроменени през годината. Единствено в бизнес сградите, които достигат много висок процент на запълненост се наблюдава леко увеличение на новодоговорените наеми. Данни на Colliers International показват, че средният наем на офиси клас А варира между 10 и 12 евро/кв. м. в зависимост от локацията и достъпността. Според техните прогнози цените ще продължат да се стабилизират докато изграждащите се проекти бъдат завършени, като след приключването им се очаква драстична промяна на пазара и спад на наемите поради засилената конкуренция.

**□ 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. Металхимкоммерс 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 Надзорния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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, вкл. понастоящем, на „ЗДРАВНО ОСИГУРИТЕЛЕН ФОНД МЕДИКО-21” АД, ЕИК 131039664
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ФАРМАЛОГИСТИКА” АД, ЕИК 130959211
- Член на Надзорния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ДУНАВ” АД, ЕИК 827182859
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СОФПРИНТ ГРУП” АД, ЕИК 175413277
- Изпълнителен член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ” АД, ЕИК 200879881
- Член на Надзорния съвет на „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831915121
- Член на Съвета на директорите „ВЛС” АД, ЕИК 175082980
- Член на Съвета на директорите на „Ес Си Ес Франчайз” АД, ЕИК 175322596

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

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

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

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

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

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

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

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

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088

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

Акционер в „Медика” АД, ЕИК: 000000993

Акционер в „Арома” АД, ЕИК: 831643066

Акционер в „Химимпорт” АД, ЕИК: 000627519

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

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

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

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

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

а) осъждан за измама;

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

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

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

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

**Фамилни връзки:**

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

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

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

**Относим професионален опит:**

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

**Бизнес адрес:**

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

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

- Член на Управителния съвет на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ВЛС” АД, ЕИК 175082980
- Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „СРЕДЕЦ” АД, ЕИК 831644086
- Член на Надзорния съвет на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, ЕИК: 121377596
- Член на Надзорния съвет на „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация, ЕИК: 121815774
- 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 член на Съвета на директорите на „БКС – Младост” АД – в ликвидация, „БКС – Младост 98” АД – в ликвидация и на „РМД Средец” АД – в ликвидация;

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

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

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

#### **Фамилни връзки:**

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

#### **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 № 23:** Изплатени възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите за 2012 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-                             | 6 000 лева            |



председател на Съвета на директорите

---

**Общо**

**24 000 лева**

---

*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 № 24:** 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 2014г. |
| Борис Анчев Борисов       | Изпълнителен директор                          | от Март 2006 г. до Май 2014г. |
| Стефка Савова Обрешкова   | Заместник-председател на Съвета на директорите | от Март 2006 г. до Май 2014г. |

---

*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.

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

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ.

### **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.

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. 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 31.03.2013 г. е представена в таблицата по-долу:

**Таблица № 25:** Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

| <b>ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ</b> | <b>ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ</b> | <b>ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО</b> |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| Бисера Николаева Лазарова            | 4 957                    | 0.04 %                                    |
| Борис Анчев Борисов                  | 643 573                  | 4,85 %                                    |
| Стефка Савова Обрешкова              | 0                        | 0 %                                       |
| <b>ОБЩО</b>                          | <b>648 530</b>           | <b>4,89 %</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 31.03.2013 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД, „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД и „ТЕЛСО” АД.

**Таблица № 26:** Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2013 г.

| <b>ЕИК</b> | <b>ИМЕ/ФИРМА</b>               | <b>Брой акции</b> | <b>Дял</b> |
|------------|--------------------------------|-------------------|------------|
|            | Огнян Иванов Донеv             | 2 390 200         | 18,03 %    |
|            | Венцислав Симеонов Стоев       | 3 279 462         | 24,74 %    |
| 201653294  | „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД       | 2 470 729         | 18,64 %    |
| 831915121  | „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД | 2 562 461         | 19,33 %    |
| 131176385  | „ТЕЛСО” АД                     | 677 353           | 5.11%      |

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донеv, 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 Донеv трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, на 2 562 461 акции, представляващи 19,33 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 2 390 200 акции, представляващи 18,03 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, г-н Огнян Донеv е собственик (пряко или непряко) на 4 952 661 акции, представляващи 37,36 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Основен акционер в „Телсо” АД е „Текста Корп.”, Деллауеър, САЩ, което дружество притежава акции с право на глас, представляващи 96,5 % от капитала на „Телсо” АД и контролира това дружество. Поради тази причина и във връзка с чл. 146 от ЗППЦК „Текста Корп.” трябва да бъде разглеждана като непряк собственик, чрез „Телсо” АД, на 677 353 акции, представляващи 5,11 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ. Дружеството не разполага с информация относно това кой контролира „Текста Корп.”, Деллауеър, и в тази връзка няма информация за лице, което притежава подлежащо на оповестяване участие в Дружеството чрез „Текста Корп.”, Деллауеър.

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

Следва да се отбележи, че както Огнян Иванов Донеv, така и Венцислав Симеонов Стоев притежават акции с право на глас, представляващи 49 % от капитала на „Телекомплект Инвест“ АД. Предвид чл. 146 от ЗППЦК и съгласно информацията, с която Дружеството разполага, г-н Огнян Донеv или г-н Венцислав Стоев не контролират „Телекомплект“ АД и никой от тях не е непряк собственик, чрез „Телекомплект Инвест“ АД, на акции.

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

#### **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. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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

На „Софарма имоти“ АДСИЦ не са известни договорности, 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 2010 г. са както следва:

#### ***Свързани лица***

#### **Вид на свързаност**

Донеv Инвестмънтс Холдинг АД

Дружество със значително влияние

Телекомплект АД

Дружество със значително влияние

Венцислав Стоев  
 Огнян Донеv  
 Санига Франчайзинг АД  
 Ес Си ЕС Франчайз АД  
 Групата Софарма  
 Сейба Аптеки и Дрогерии АД  
 Калиман РТ АД  
 ДОХ Група

Лице със значително влияние  
 Лице със значително влияние  
 Дружество под общ контрол  
 Дружество под общ контрол  
 Дружества под общ контрол  
 Дружество под общ контрол  
 Дружество под общ контрол  
 Дружества под общ контрол

|  | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| <i>Доставки от свързани лица:</i>                |                   |                   |
| <i>Доставки на инвестиционни имоти от:</i>       |                   |                   |
| Дружества под общ контрол                        | 80                | 420               |
|  | <b>80</b>         | <b>420</b>        |
| <i>Доставки на услуги от:</i>                    |                   |                   |
| Дружества със значително влияние                 | 297               | 337               |
|  | <b>297</b>        | <b>337</b>        |
| <i>Доставки на активи в процес на изграждане</i> |                   |                   |
| Дружества със значително влияние                 | 21 858            | 10 243            |
|  | <b>21 858</b>     | <b>10 243</b>     |
| <i>Префактурирани консумативи на имоти от:</i>   |                   |                   |
| Дружества със значително влияние                 | -                 | 15                |
| Дружества под общ контрол                        | 3                 | 17                |
|  | <b>3</b>          | <b>32</b>         |
| <b>Общо</b>                                      | <b>22 238</b>     | <b>11 032</b>     |
|  |                   |                   |
|  | <i>31.12.2010</i> | <i>31.12.2009</i> |
|  | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| <i>Продажби на свързани лица</i>                 |                   |                   |
| <i>Приходи от наеми от:</i>                      |                   |                   |
| Дружества със значително влияние                 | 35                | 35                |
| Дружества под общ контрол                        | 1 099             | 1 248             |
|  | <b>1 134</b>      | <b>1 283</b>      |
| <i>Префактурирани консумативи на наематели</i>   |                   |                   |

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Дружества със значително влияние  | 2            | 4            |
| Дружества под общ контрол         | 78           | 75           |
|                                   | <b>80</b>    | <b>79</b>    |
| <b><i>Предоставени аванси</i></b> |              |              |
| Дружества със значително влияние  | 667          | -            |
|                                   | <b>667</b>   | <b>0</b>     |
| <b>Общо</b>                       | <b>1 881</b> | <b>1 362</b> |

Вземания от свързани предприятия:

|                                  | <i>31.12.2010</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2009</i><br><i>BGN '000</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Дружества със значително влияние | 11                                   | -                                    |
| Дружества под общ контрол        | 104                                  | 457                                  |
| <b>Общо</b>                      | <b>115</b>                           | <b>457</b>                           |

Задължения към свързани предприятия:

|   | <i>31.12.2010</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2009</i><br><i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Задължения към дружества със значително влияние | 7 795                                | 2 238                                |
| Задължения към дружества под общ контрол        | -                                    | 90                                   |
| <b>Общо</b>                                     | <b>7 795</b>                         | <b>2 328</b>                         |

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

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

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

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 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

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

| <b>Общо</b>  | <b>20 946</b>     | <b>22 238</b>     |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <i>31.12.2011</i> | <i>31.12.2010</i> |
|  | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| <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             |
|  | <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                | -                 |
|  | <b>53</b>         | <b>-</b>          |
| <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>-</b>          | <b>667</b>        |
| <b>Общо</b>  | <b>3 294</b>      | <b>1 881</b>      |

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:



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

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

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

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

По смисъла на МСС 24 свързани лица на дружеството през 2012г. 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                  |
| Медийна Група България Холдинг | Дружества под съвместен индиректен контрол чрез основен акционер |

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

|   | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b><i>Доставки от свързани лица:</i></b>  |                   |                   |
| <b><i>Доставки на активи и активи в процес на изграждане</i></b>                          |                   |                   |
| Дружества под общ контрол   | 573               | 19 819            |
|   | <b>573</b>        | <b>19 819</b>     |
| <b><i>Доставки на дълготрайни активи</i></b>  |                   |                   |
| Дружества под общ контрол   | 22                | -                 |
|   | <b>22</b>         | <b>-</b>          |
| <b><i>Доставки на услуги от:</i></b>  |                   |                   |
| Дружества под общ контрол   | 597               | 416               |
|   | <b>597</b>        | <b>416</b>        |
| <b><i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i></b> |                   |                   |
| Дружества под общ контрол   | 969               | 711               |
|   | <b>969</b>        | <b>711</b>        |
| <b><i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i></b>                     |                   |                   |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Дружества под общ контрол                               | 1 497             | -                 |
|   | <b>1 497</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Общо</b>   | <b>3 658</b>      | <b>20 946</b>     |
|   | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|   | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b>Продажби на свързани лица</b>                        |                   |                   |
| <b>Приходи от наеми от:</b>                             |                   |                   |
| 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>      |
| <b>Приходи от административно обслужване на имоти</b>   |                   |                   |
| 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>         |
| <b>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</b>       |                   |                   |
| Дружества под общ контрол                               | -                 | 1 208             |
|   | <b>-</b>          | <b>1 208</b>      |
| <b>Префактурирани консумативи на наематели</b>          |                   |                   |
| 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>         |
| <b>Приходи от неустойки по договори за строителство</b> |                   |                   |
| Дружества под общ контрол                               | 5 610             | -                 |
|   | <b>5 610</b>      | <b>-</b>          |
| <b>Получени депозити по договори за наем</b>            |                   |                   |
| Дружества под общ контрол                               | 167               | 321               |
| Дружества под общ индиректен контрол                    | -                 | 11                |

|             |               |              |
|-------------|---------------|--------------|
|             | <u>167</u>    | <u>332</u>   |
| <b>Общо</b> | <u>10 392</u> | <u>3 294</u> |

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

|   | <i>31.12.2012</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2011</i><br><i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 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>                                     | <u>215</u>                           | <u>291</u>                           |

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</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2011</i><br><i>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>   | <u>215</u>                           | <u>291</u>                           |

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</i><br><i>BGN '000</i> | <i>31.12.2011</i><br><i>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</i><br>включват:               | <b>31.12.2012</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2011</b><br><b>BGN '000</b> |
| 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>   | <b>31.12.2012</b><br><b>BGN '000</b> | <b>31.12.2011</b><br><b>BGN '000</b> |
| 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 първото тримесечие на 2013г. 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  
ДОХ Група

Дружество под общ индиректен контрол  
Дружества под общ контрол чрез основен акционер

Медийна Група България Холдинг

Дружества под съвместен индиректен контрол чрез  
основен акционер

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

|  | <b>31.03.2013</b> | <b>31.03.2012</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b>Доставки от свързани лица:</b>  |                   |                   |
| <b>Доставки на дълготрайни активи</b>  |                   |                   |
| Дружества под общ контрол  | 2                 | 18                |
|  | <b>2</b>          | <b>18</b>         |
| <b>Доставки на услуги от:</b>  |                   |                   |
| Дружества под общ контрол  | 135               | 169               |
|  | <b>135</b>        | <b>169</b>        |
| <b>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</b> |                   |                   |
| Дружества под общ контрол  | 180               | 180               |
|  | <b>180</b>        | <b>180</b>        |
| <b>Общо</b>  | <b>317</b>        | <b>367</b>        |
| <br>   |                   |                   |
|  | <b>31.03.2013</b> | <b>31.03.2012</b> |
|  | <b>BGN '000</b>   | <b>BGN '000</b>   |
| <b>Продажби на свързани лица</b>   |                   |                   |
| <b>Приходи от наеми от:</b>  |                   |                   |
| Дружества под общ контрол  | 599               | 373               |
| Дружества под общ индиректен контрол   | 317               | 324               |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер                                    | 101               | 91                |
|  | <b>1017</b>       | <b>788</b>        |
| <br>   |                   |                   |
| <b>Приходи от административно обслужване на имоти</b>                              |                   |                   |
| Дружества под общ контрол  | 82                | 49                |
| Дружества под общ индиректен контрол   | 11                | 10                |

|   |              |            |
|---|--------------|------------|
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер       | 16           | 15         |
|   | <b>109</b>   | <b>74</b>  |
| <b><i>Префактурирани консумативи на наематели</i></b> |              |            |
| Дружества под общ контрол                             | 43           | 34         |
| Дружества под общ индиректен контрол                  | 22           | 24         |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер       | 10           | 11         |
|   | <b>75</b>    | <b>69</b>  |
| <b>Общо</b>   | <b>1 201</b> | <b>931</b> |

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

|   | <b><i>31.03.2013</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> | <b><i>31.12.2012</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> |
|---|--|--|
| Дружества под общ контрол                       | 43   | 5  |
| Дружества под общ индиректен контрол            | 7  | 163  |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер | 119  | 47   |
| <b>Общо</b>                                     | <b>169</b>   | <b>215</b>   |

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

| <b><i>Вид на вземането</i></b>                                    | <b><i>31.03.2013</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> | <b><i>31.12.2012</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> |
|---|--|--|
| Наеми   | 120  | 190  |
| Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци | 34   | 16   |
| Такси за административно обслужване на имоти                      | 15   | 9  |
| <b>Общо</b>   | <b>169</b>   | <b>215</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.

| <b><i>Задълженията към свързани предприятия</i></b><br><b><i>включват:</i></b> | <b><i>31.03.2013</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> | <b><i>31.12.2012</i></b><br><b><i>BGN '000</i></b> |
|--|--|--|
| Задължения към дружества под общ контрол                                       | 3 627  | 3647   |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Задължения към дружества под общ индиректен контрол                     | 11                | 11                |
| <b>Общо</b>   | <b>3 638</b>      | <b>3658</b>       |
|   | <u>31.03.2013</u> | <u>31.12.2012</u> |
| <i>Вид задължение</i>   | <i>BGN '000</i>   | <i>BGN '000</i>   |
| Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане | 984               | 1227              |
| Префактурирани разходи по поддръжката на имоти                          | 1 741             | 1709              |
| Такси за административно обслужване                                     | 414               | 223               |
| Получени депозити във връзка с договори за наем                         | 499               | 499               |
| <b>Общо</b>   | <b>3 638</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, за който не се дължи и лихва е 60 дни.*

Сделките на „Софарма имоти” АД СИЦ със свързани лица към датата на регистрационния документ са следните:

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

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | <b>23.05.2013</b> |
| <i>Доставки от свързани лица:</i>  | <b>BGN '000</b>   |
| <i>Доставки на дълготрайни активи</i>  |                   |
| Дружества под общ контрол  | 58                |
|  | <b>58</b>         |
| <i>Доставки на услуги от:</i>  |                   |
| Дружества под общ контрол  | 135               |
|  | <b>135</b>        |
| <i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i> |                   |
| Дружества под общ контрол  | 229               |
|  | <b>229</b>        |
| <b>Общо</b>  | <b>422</b>        |



23.05.2013

**Продажби на свързани лица**

**BGN '000**

**Приходи от наеми от:**

|   |             |
|---|-------------|
| Дружества под общ контрол                       | 1050        |
| Дружества под общ индиректен контрол            | 526         |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер | 162         |
|   | <hr/>       |
|   | <b>1738</b> |
|   | <hr/>       |

**Приходи от административно обслужване на имоти**

|   |            |
|---|------------|
| Дружества под общ контрол                       | 136        |
| Дружества под общ индиректен контрол            | 18         |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер | 26         |
|   | <hr/>      |
|   | <b>180</b> |
|   | <hr/>      |

**Префактурирани консумативи на наематели**

|   |            |
|---|------------|
| Дружества под общ контрол                       | 65         |
| Дружества под общ индиректен контрол            | 29         |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер | 15         |
|   | <hr/>      |
|   | <b>109</b> |
|   | <hr/>      |

**Общо**

**1 997**

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

23.05.2013

**BGN '000**

|   |            |
|---|------------|
| Дружества под общ контрол                       | 61         |
| Дружества под общ индиректен контрол            | 2          |
| Дружества под общ контрол чрез основен акционер | 138        |
|   | <hr/>      |
| <b>Общо</b>                                     | <b>201</b> |
|   | <hr/>      |

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

23.05.2013

**BGN '000**

**Вид на вземането**

|   |            |
|---|------------|
| Наеми   | 133        |
| Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци | 34         |
| Такси за административно обслужване на имоти                      | 19         |
| Предоставени аванси   | 15         |
| <b>Общо</b>   | <b>201</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.

*Задълженията към свързани предприятия 23.05.2013*  
включват: *BGN '000*

|   |              |
|---|--------------|
| Задължения към дружества под общ контрол            | 3 514        |
| Задължения към дружества под общ индиректен контрол | 11           |
| <b>Общо</b>   | <b>3 525</b> |

*Вид задължение 23.05.2013*  
*BGN '000*

|   |             |
|---|-------------|
| Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане | 897         |
| Префактурирани разходи по поддръжката на имоти                          | 1 840       |
| Такси за административно обслужване                                     | 289         |
| Получени депозити във връзка с договори за наем                         | 499         |
| <b>Общо</b>   | <b>3525</b> |

## **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 2010 до 2012 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-imoti.com](http://www.sopharma-imoti.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, представявано 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 2010, 2011 и 2012 година, както и от междинните финансови отчети на Дружеството към 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г., които не са одитирани.

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

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2012 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ е от междинния финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2013 г., който е неодитиран.

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

Освен одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2010, 2011 и 2012 година, в настоящия Регистрационен документ са използвани междинните финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2012 г. и 31.03.2013 г., които не са одитирани.

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

На редовното Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 10.06.2010 г. е взето решение за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 2 180 197,98 лв. (два милиона сто и осемдесет хиляди сто деветдесет и седем лева и 98 ст.), определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Брутният дивидент на една акция е 0,1863 лева.

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

Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е проведено на 28.06.2012 г. По отношение на разпределяне на печалбата на Дружеството, реализирана през 2011 г., решението, което е гласувано, 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. Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденти в отчета за финансово състояние към 31.12.2012 г. Към датата на настоящия регистрационен документ е публикувана покана за свикване на общо събрание на акционерите на 21.06.2013 г., на което ще бъде гласувано предложението за разпределение на брутен дивидент на акция в размер на 0,4298 лв.

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

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

През периода, обхващаш 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. Административно дело № 7265/2012 г. по описа на Административен съд София-град, 38-ми с-в, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ против мълчалив отказ на Кмета на СО-район „Изгрев“ за издаване на индивидуален административен акт – Заповед – по чл. 195, ал. 6 във вр. с чл. 196, ал. 3 от ЗУТ. Делото е прекратено по искане на жалбоподателя в открито съдебно заседание на 10.04.2013 г.

2. Частно гражданско дело № 3185/2013 г. по описа на Софийски районен съд, II г.о., 62 с-в, образувано по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Еритекс-04“ ЕООД, по което в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ са издадени Заповед за незабавно изпълнение (Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК) от 29.11.2012 г. и Изпълнителен лист от 18.01.2013 г.

3. Частно гражданско дело № 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, по което в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ са издадени Заповед за незабавно изпълнение (Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК) и Изпълнителен лист от 29.11.2012 г.

4. Административно дело № 8159/2012 г. по описа на Административен съд София-град, II-ро отд., 39-ти с-в, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Заповед № ДК-02-ЮЗР-230/23.07.2012 г. на Началника на РДНСК – Югозападен район, гр. София, по което е постановено Решение № 1052/18.02.2013 г., с което жалбата на „Софарма имоти“ АДСИЦ е уважена и цитираната Заповед – отменена. Решението е окончателно и полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

5. Изпълнително дело № 166/2012 г. по описа на ЧСИ Тотко Колев /прехвърлено от ЧСИ Мариан Петков/ по изпълнителен лист срещу „Джемелли Ойл“ООД. Делото е прекратено поради изплащане на целия дълг от длъжника.

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. Касационно административно дело № 15480/2012 г., по което „Софарма имоти“ АДСИЦ има качеството на въззиваема страна, образувано по жалба на Директора на Дирекция „Обжалване и управление на изпълнението“ при централното управление на Националната агенция за приходите срещу Решение № 6537 от 03.12.2012 г. по а.д. № 9335/2011 г. по описа на Административен съд София-град, I-во отделение, 6-ти състав, с което е уважена жалбата на „Софарма имоти“ АДСИЦ против Ревизионен акт № 2141010209/21.03.2011г., издаден от главен инспектор по приходите Здравка Николова Маринова при Териториална дирекция София – град на Националната агенция за приходите, (потвърден с Решение № 1581/13.09.2011 г. на Директора на Дирекция „Обжалване и управление на изпълнението“ при централното управление на Националната агенция за приходите) и същият ревизионен акт е отменен в обжалваната част като незаконосъобразен. Делото е обявено за решаване в открито съдебно заседание на 16.04.2013 г.

2. Частно гражданско дело № 8102/2013 г. по описа на Софийски районен съд, I г.о., 44 с-в, образувано по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „СЕМПРЕ ФЕШЪН“ ЕООД. Делото е висящо.

3. Изпълнително дело № 20138630400502 по описа на ЧСИ Сия Халаджова, рег. № 863 на КЧСИ, с район на действие СГС, по което „Софарма имоти“ АДСИЦ има качество на възискател, образувано въз основа на Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 от ГПК от 29.11.2012 г. и Изпълнителен лист от 18.01.2013 г., издадени по ч. гр. д. № 3185/2013 г. по описа на Софийски районен съд, II г.о., 62 с-в, образувано по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Еритекс-04“ ЕООД. Производството е в ход.

4. 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 възискател, 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 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.

5. 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.

6. Частно гражданско дело № 1149/07.05.2013 г. по описа на Районен съд гр. Царево, образувано по заявление по чл. 410 ГПК на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу ЕТ „Пепа Никова“. Производството е висящо.

7. Изпълнително дело № 20128510400267/2012г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариан Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Ругаро“ ЕООД и Румен Калчев с възискател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.

8. Изпълнително дело № 20118510401133 при ЧСИ Мариан 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.

9. Изпълнително дело № 20128510401149 по описа на Частен съдебен изпълнител Мариан 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.

10. Изпълнително дело № 20128510400286/2012г. по описа на Частен съдебен изпълнител Мариян Петков, рег. № 851 в регистъра на КЧСИ, образувано срещу „Григо-73“ ЕООД с взыскател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.

11. 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 в ход.

12. 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 взыскател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.

13. 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 Взыскател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Производството е в ход.

14. 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 взыскател „Софарма имоти“ АДСИЦ. Към настоящия момент изпълнителното производство е в ход, като по-голямата част от задължението е погасена.

15. Гражданско дело № 21463/2010 г. по описа на Софийски районен съд, 32 с-в, I ГО, образувано по искова молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Столична община, по което е постановено Решение № 9251 от 11.09.2012 г. в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ, срещу което е подадена жалба от ответната страна, по която е образувано в. гр. д. № 1335/2013 г. по описа на СГС, ГО, IV-Д въззивен състав, насрочено за открито съдебно заседание на 11.12.2013 г.

16. 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“. „Софарма имоти“ АДСИЦ е подало възражение по чл. 44, ал 1 от Закона за административните нарушения и наказания. Производството е в ход.

17. Административнонаказателно производство, образувано с Акт за установяване на административно нарушение № Р-06-355/08.04.2013 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“. „Софарма имоти“ АДСИЦ е подало възражение по чл. 44, ал 1 от Закона за административните нарушения и наказания. Производството е в ход.

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**

След последния публикуван одитиран финансов отчет не е настъпила значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента. След последния публикуван одитиран финансов отчет, на 27.02.2013 год., Дружеството е продало следния свой недвижим имот, находящ се в гр. Попово – Аптека №3 на ул. „България“ № 99, вх. В, ет. -1.

## 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 13 255 904 лева, разпределен в 13 255 904 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

**Таблица № 27:** Вписан акционерен капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ.

| КАПИТАЛ НА             | КЪМ 01 ЯНУАРИ<br>2012 Г. | КЪМ 31<br>ДЕКЕМВРИ 2012 Г. | КЪМ 01 ЯНУАРИ<br>2013 Г. | КЪМ ДАТАТА НА<br>РЕГИСТРАЦИОНН<br>ИЯ ДОКУМЕНТ |
|------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|---|
| СОФАРМА ИМОТИ<br>АДСИЦ |                          |                            |                          |   |
| Размер на капитала     | 12 869 903 лева          | 12 869 903 лева            | 12 869 903 лева          | 13 255 904 лева                               |
| Номинална стойност     | 1 лев                    | 1 лев                      | 1 лев                    | 1 лев   |
| Брой акции             | 12 869 903 броя          | 12 869 903 броя            | 12 869 903 броя          | 13 255 904 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 23.05.2013 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 13 255 904 лв., разпределен в 13 255 904 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 15 710 701 лв., чрез издаване на нови 2 454 797 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и и емисионна стойност от 2,40 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.

## 21.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

### ОПИСАНИЕ НА ПРЕМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

#### **Общо събрание**



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

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

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

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

Общото събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време от Съвета на директорите. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър. Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание 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.

### **Привилегирвани 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  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{3}{4}$  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 държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

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

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

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

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

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

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

РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ 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“ АД СИЦ 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 заложили 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 събранието 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“ АД СИЦ, които са посочени в т. 33.1. от Регистрационния документ.

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

„Софарма имоти“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, които са посочени в т. 33.1. от Регистрационния документ, както и информацията от Националния Статистически Институт и Агенция Фортън, GVA Sollers Soutions и Colliers International), 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“ АД СИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти“ АД СИЦ за 2010, 2011 и 2012 година.

- Неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2012 и 31.03.2013 г.

Посочените документи могат да бъдат разгледани на хартиен носител в офисите на „Софарма имоти” АДСИЦ и на ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ 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:** [zaytseva@sis.bg](mailto:zaytseva@sis.bg)

**Лице за контакт:** Галина Зайцева

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

---

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

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

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

## **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 26.05.2011 г.

### ***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 доходоносни 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 закупувани 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” АД СИЦ са разположени в редица големи градове в България и представляват аптеки, магазини, банкови офиси и др. Претеглени с пазарната си стойност към 31.12.2012 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офисни сгради (40,03%), офисни обекти (5,70%), търговски център (25,38%), търговски обекти (11,96%), подземни паркинги (7,63%) и общи и специфични съоразения, инсталации и системи (9,30%).

#### **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, Попово, Враца, Варна, Русе, Стара Загора, Бургас, Поморие, Царево, Монтана, Айтос, Камено, Карнобат, Сливен, Разград, Търговище, Плевен, Долни Дъбник, Пловдив, Белица и Шумен.

**Таблица № 28:** Относителен дял на имотите на „Софарма имоти” АД СИЦ към 31.12.2012 г. по градове

| <b>град</b> | <b>балансова стойност</b> | <b>дял</b> |
|-------------|---------------------------|------------|
| АЙТОС       | 95 649.35                 | 0.11%      |
| БАНСКО      | 289 173.05                | 0.34%      |
| БЕЛИЦА      | 38 699.20                 | 0.05%      |
| БЛАГОЕВГРАД | 271 280.95                | 0.32%      |
| БУРГАС      | 243 337.90                | 0.29%      |
| БУРГАС      | 175 799.05                | 0.21%      |
| ВАРНА       | 302 083.80                | 0.36%      |
| ВРАЦА       | 345 151.60                | 0.41%      |
| Г.ДЕЛЧЕВ    | 118 262.60                | 0.14%      |
| ГР.ПОПОВО   | 37 045.05                 | 0.04%      |
| Д.ДЪБНИК    | 71 916.20                 | 0.09%      |
| КАМЕНО      | 41 643.50                 | 0.05%      |
| КАРНОБАТ    | 59 358.85                 | 0.07%      |
| МОНТАНА     | 88 127.75                 | 0.11%      |
| ПЛЕВЕН      | 121 433.10                | 0.14%      |
| ПЛОВДИВ     | 107 001.05                | 0.13%      |
| ПОМОРИЕ     | 36 768.90                 | 0.04%      |
| ПОПОВО      | 50 165.05                 | 0.06%      |
| РАЗГРАД     | 99 877.00                 | 0.12%      |
| РУСЕ        | 330 604.80                | 0.39%      |
| СЛИВЕН      | 139 788.55                | 0.17%      |
| СОФИЯ       | 80 273 238.80             | 95.77%     |
| СТ.ЗАГОРА   | 135 091.95                | 0.16%      |
| ТЪРГОВИЩЕ   | 127 647.90                | 0.15%      |
| ЦАРЕВО      | 86 025.50                 | 0.10%      |
| ШУМЕН       | 137 941.25                | 0.16%      |

|               |                      |                |
|---------------|----------------------|----------------|
| <b>Всичко</b> | <b>83 823 112.70</b> | <b>100.00%</b> |
|---------------|----------------------|----------------|

\*Източник: Софарма имоти АДСИЦ

### **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” АДСИЦ притежава 70 търговски обекта 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 31.12.2012 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** — Обособени са пет помещения, които могат да се предоставят под наем — аптека и магазини, като в три от помещенията няма наемател. 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.** 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.** 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. Попово:**

**Аптека на бул. „България” и ул. „Отец Паисий”.** Сградата, в която се намира обектът, е пететажна, въведена в експлоатация през 1966 г. Разположена е в центъра на града с ъглово изложение. Застроената площ е 65,00 кв.м. и включва две помещения и прилежащо мазе. Довършителните работи са луксозно изпълнени и включват подова настилка от гранитогрес, гладко шпакловани и боядисани с латекс стени, окачен таван с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Има климатик и телефон. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Приходната площ е 58,50 кв. м. Нотариален акт № 1, том VIII, рег. № 8678, дело № 1401 от 21.11.2006 г.

**Аптека на бул. „България” № 82.** Обектът се намира в триетажна масивна сграда в центъра на града, със застроена площ от 48,00 кв. м., избено помещение 11,00 кв. м. и таванско помещение от 5,00 кв. м. Обектът се намира в добро състояние: подова настилка от гранитогрес, гладко шпакловани и покрити с латекс стени, окачен таван с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Приходната площ на обекта е 43,20 кв. м. Нотариален акт № 92, том II, рег. № 3166, дело № 292 от 27.04.2009 г.

#### **гр. Варна:**

**Аптека на ул. „Народни будители” № 5.** 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”.** 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.** 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.** 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.** 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.** 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. През изтеклата година и към момента на оценката обектът няма наемател. 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. Стара Загора**

**Аптека на ул. „Княз Борис” № 98.** Сградата, в която се намира обектът, е шестетажна, въведена в експлоатация през 70-те години. Улицата, на която се намира обектът, е в централната градска част, в близост до пешеходната зона. До 2002 г. е ползвано като сладкарница. След преустройството му в обект за

стопанска дейност, а именно – аптека и магазин за промишлени стоки, общата му застроена площ е 167,03 кв. м., от които 43,42 кв. м. – аптека, 62,45 кв. м. – магазин на партерното ниво, и склад от 52,40 кв. м. в сутерена, както и 16,87 кв. м. идеални части. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Нивото на довършителните работи включва подова настилка от теракот, стените са гладко шпакловани и боядисани с латекс, а таванът е окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Приходната площ е 141,98 кв. м. Описана в Нотариален акт № 193, том IV, рег. № 5672, дело № 564 от 28.11.2007 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.** 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.** 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 монтирани 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 за промишлени стоки** 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. През изтеклата година и към момента на оценката магазинът няма наемател. Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 7165, дело № 692 от 07.08.2008 г.

#### **гр. 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”.** 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 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.** 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” и ул. „Стефан Караджа”.** 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.** 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”.** 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 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 магазин 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 склад за търговия на едро 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 фоайе, 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 железобетонена 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.** Аптеката 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 на 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 за готови лекарствени форми и два броя магазини 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 за готови лекарствени форми 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 район „Младост-3”.** 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”.** 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 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 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.

**Търговски обект 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 й 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”, находя 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.

**Санитарна 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 2012 година „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 79 хил. лв. По административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ са извършени довършителни работи и подобрения на обща стойност 573 хил. лв.

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

Към 31.12.2012 г. отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на секюритизираните активи, представляват 68,52%.

#### **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 69 255 568.51 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 ЗК „Уника“ АД, гр. София, ул. „Юнак“ № 11-13, ЕИК 040451865. Общата застрахователна сума по полицата е 15 021 429.03 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 2012 г., в различните градове, където се намират обектите. За извършването на огледите е осигурен снимков материал.

##### **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 31.12.2012 г.



Оценката на Софарма Бизнес Тауърс е извършена към 31.12.2012 г.

**г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват.**

В процеса на работата оценителят е търсил този метод за оценка, който да доведе до крайни резултати по отношение предложената стойност на обекта, максимално близка до т.нар. „справедлива пазарна стойност”, т.е. такава стойност, която в максимална степен удовлетворява страните при определени условия. След обстоен анализ на всички фактори, влияещи върху настоящата стойност – целта на оценката, потенциала на обекта по отношение начина на бъдещо използване и на перспективите на развитие, оценителят приема като най-удачен за извършване на оценката:

**Метод на приходна стойност**

**Методът на стойността на прихода** в случая е подходящ за оценка на имотите – предмет на оценката, имащи предназначение за получаване на приход, тъй като възвръщаемостта на инвестирания капитал е от първостепенно значение.

**Методът за оценка вещната стойност** остава на втори план и се използва от оценителя дотолкова, че да може да се определи физическото състояние, продължителността на експлоатационната годност или продължителността на доходност. Той намира израз като корекционен коефициент за всеки обект индивидуално при определяне на приходната стойност на имотите.

**• Определяне стойността на обектите по метода на приходна стойност**

Този метод се базира на приходите, като за основа при направените изчисления е взет предполагаемият трайно реализиран наем за една календарна година. Въз основа на този наем като брутен приход и разходите за една година се определя чистият приход от обекта за една година. Чрез олихвяване стойността на прилежащия терен и приспадането му от чистия приход се определя частта от чистия приход, падаща се на сградата и съоръженията, след което с помощта на анюитетен множител (определен от таблици в зависимост от остатъчната експлоатационна годност и лихвения процент), става преобразуване на чистия приход от сградата в приходна стойност на същата. Стойността на обекта по този метод се определя по формула

$$EW = [RE - (P \times BW)/100] \times V + BW$$

Където:

EW — приходна стойност; RE — чист приход;

V — множител фактор за осъвременяване при равномерни парични потоци;

P — лихвена ставка в %

При сгради, които са сравнително нови стойността на олихвената земя е незначителна и може да се пренебрегне.

Разходите за стопанисване се представят като процент и извеждането му е според типичните за обекта разходи, както следва:

- административни разходи — данък сгради, такси и др. в зависимост от местонахождението на имота

- разходи за поддръжка и управление на имота
- застраховки
- цена на риска за отпадане на наем (закъснения при плащане на наема, временна незаетост на помещението и др.). Прието е същият да бъде 5 %. За обекти, свързани с наематели от финансовата сфера и фармацевтиката е приет по-нисък риск от отпадане на наема — 2-3 %
- За обекти, които трайно са останали без наемател и за които би се наложило промяна в предназначението на обекта — сме заложили риск до 15-20 %

• **Определяне стойността на обектите по метод на чиста стойност на активите**

Същността на метода се състои в извеждане на стойността на сградата чрез обичайните производствени разходи за единица площ (нормални производствени разходи) по броя на съответните величини за обем, площ или някоя друга основна величина на сградата. Отделни строителни работи, детайли, съоръжения или оборудване се съблюдават чрез предвидените за целта добавки. Към нормалните производствени разходи спадат и обичайно възникващите допълнителни разходи.

Нормалните производствени разходи се определят въз основа на утвърдени се в практиката правила. Те се преизчисляват (коригират) съобразно ценовата конюнктура в деня на оценката на база анализ на СМР на съответния тип строителство, както и в зависимост от пазара на недвижими имоти за региона.

Пазарната цена на обекта, определена по този метод е получена като строителна стойност на обекта по цени на СМР към датата на оценката, намалена с:

- обезценяване поради възраст (овехтяване) – определя се от съотношението между остатъчната и нормативната експлоатационна годност на всяка сграда.

То се изразява в процент от производствената стойност и се изчислява по формулата:

$$W_a = 1/2 \left[ \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right] \times 100 \%,$$

Където:  $W_a$  — възрастово овехтяване

$A$  — възраст на сградата

$GND$  — обща експлоатационна годност

$RND$  — остатъчна експлоатационна годност

- техническо обезценяване — обезценяване поради строителни недостатъци и повреди. Определя се по преценка на експерта след извършване на обстоен оглед на обекта и състоянието на основните инсталации, като се отчитат и направените подобрения, което може да повиши първоначално определената цена. При наличие на строителни недостатъци и повреди намаляването на стойността се извършва въз основа на разходите, необходими за тяхното отстраняване.

• **Определяне стойността на правото на строеж**

При определяне на цената на правото на строеж (ПС) е използвана методика за определяне на ПС върху държавна земя, съгласно ППЗДС. Цената на ПС се определя съгласно ППЗДС в зависимост от цената на земята за 1 кв. м. по следната формула:

$$\text{Цпс} = \text{Цзк} \times 0,25 ( 1 + F/2S )$$

$$\text{ПС} = \text{Кич} \cdot \text{Цпс} \cdot S$$

Където:

Цзк — пазарна цена на земята определена по т.3

F — бруто застроена площ на оценявания терен

S — застроена площ на обекта

Кич – % на идеалните части

Посочената методология не може да се използва в конкретната оценка, тъй като липсва информация за застроените площи на сградите, в които се намират отделните обекти, както и информация за квадратурата на прилежащите парцели. Ето защо правото на строеж е определено като процент върху строителната стойност на всеки обект, определен по експертна преценка, в зависимост от местоположението на обекта в рамките на населеното място.

**Целта на прилагането на метода е** единствено да се определи физическото състояние, продължителността на експлоатационната годност или продължителността на доходност. Резултатите от този метод се използват за определяне на индивидуален корекционен коефициент за всеки обект, с който е коригирана стойността на обекта по метода приходната стойност, с цел да се определи справедлива пазарна стойност на инвестиционния имот към 31.12.2012 г .

Към 31.12.2012 г. недвижимите имоти – сгради на „Софарма имоти” АДСИЦ за оценени на 14.80 млн. лв.

**Таблица № 28 Оценка на справедливата стойност на имотите на „Софарма имоти” АДСИЦ**

| Местонахождение |              |                                | Пазарна стойност<br>към 31.12.2012 |
|-----------------|--------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1               | ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ  | ул. „Търговска” № 20           | 41 166.70                          |
| 2               | ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ  | ул. „Гоце Делчев” № 6          | 77 095.90                          |
| 3               | БАНСКО       | ул. „Цар Симеон” № 58          | 289 173.05                         |
| 4               | БЛАГОЕВГРАД  | ул. „Св. Кирил и Методий” № 9  | 271 280.95                         |
| 5               | ВРАЦА        | ул. „Втори юни” № 64           | 345 151.60                         |
| 6               | ПОПОВО       | бул. „България” и ул. „Паисий” | 50 165.05                          |
| 7               | ПОПОВО       | ул. „България” № 82            | 37 045.05                          |
| 8               | ВАРНА        | ул. „Народни будители” № 5     | 302 083.80                         |
| 9               | РУСЕ         | бул. „Липник” № 52             | 106 051.75                         |
| 10              | РУСЕ         | ул. „Никюп”                    | 63 545.15                          |
| 11              | РУСЕ         | ул. „Николаевска” № 101        | 34 204.50                          |
| 12              | РУСЕ         | ул. „Липник” № 66              | 48 399.15                          |
| 13              | РУСЕ         | ул. „Борисова” № 116           | 49 080.05                          |
| 14              | РУСЕ         | ул. „Александровска” № 97      | 29 324.20                          |
| 15              | СТАРА ЗАГОРА | ул. „Княз Борис” № 98          | 135 091.95                         |
| 16              | БУРГАС       | ул. „Демокрация” № 104         | 54 547.15                          |
| 17              | БУРГАС       | ул. „Братя Миладинови” № 117   | 121 251.90                         |
| 18              | БУРГАС       | ул. „Вардар” № 1               | 65 397.25                          |
| 19              | БУРГАС       | ж.к. „Славейков” 10            | 58 168.50                          |
| 20              | БУРГАС       | ул. „Граф Игнатиев” № 7        | 69 173.50                          |
| 21              | БУРГАС       | ул. „Граф Игнатиев” № 7        | 15 723.15                          |
| 22              | БУРГАС       | ул. „Граф Игнатиев” № 7        | 34 875.50                          |

|    |              |   |              |
|----|--------------|---|--------------|
| 23 | ПОМОРИЕ      | ул. „Княз Борис I” № 60                   | 36 768.90    |
| 24 | ЦАРЕВО       | ул. „Хан Аспарух” № 36                    | 86 025.50    |
| 25 | МОНТАНА      | бул. „Трети март” № 41                    | 88 127.75    |
| 26 | АЙТОС        | ул. „Хаджи Димитър” № 20                  | 95 649.35    |
| 27 | КАМЕНО       | ул. „Георги Димитров” № 1                 | 41 643.50    |
| 28 | КАРНОБАТ     | ул. „Годор Каблешков” № 6                 | 59 358.85    |
| 29 | СЛИВЕН       | бул. „Цар Освободител” № 30               | 139 788.55   |
| 30 | РАЗГРАД      | ул. „Васил Левски” № 4                    | 99 877.00    |
| 31 | ТЪРГОВИЩЕ    | ул. „Васил Левски” № 7                    | 127 647.90   |
| 32 | ПЛЕВЕН       | бул. „Данаил Попов” № 6                   | 121 433.10   |
| 33 | ДОЛНИ ДЪБНИК | ул. „Христо Янчев” № 67-69                | 71 916.20    |
| 34 | ПЛОВДИВ      | ж.к. „Тракия”, бл.15                      | 107 001.05   |
| 35 | БЕЛИЦА       | УПИ III, кв.34                            | 38 699.20    |
| 36 | ШУМЕН        | бул. „Славянски” № 16                     | 137 941.25   |
| 37 | СОФИЯ        | ул. „Васил Димов” № 59                    | 355 587.60   |
| 38 | СОФИЯ        | пл. „Света Неделя” № 5                    | 4 004 160.55 |
| 39 | СОФИЯ        | ул. „Г. С. Раковски” № 153                | 1 735 750.95 |
| 40 | СОФИЯ        | ул. „Княз Александър Батенберг” № 16      | 467 199.55   |
| 41 | СОФИЯ        | ул. „Пиротска” № 120                      | 106 893.75   |
| 42 | СОФИЯ        | ул. „Георги Измирлиев” № 8                | 356 390.95   |
| 43 | СОФИЯ        | ул. „Макгахан”, бл.54                     | 105 500.40   |
| 44 | СОФИЯ        | ул. „Ем. Васкидович” № 51                 | 255 439.00   |
| 45 | СОФИЯ        | бул. „Александър Стамболийски” № 147      | 144 327.70   |
| 46 | СОФИЯ        | ж.к. „Левски-В”, бл.9А                    | 66 699.50    |
| 47 | СОФИЯ        | бул. „Александър Пушкин” № 13             | 101 308.30   |
| 48 | СОФИЯ        | бул. „Мария Луиза” № 191                  | 253 966.60   |
| 49 | СОФИЯ        | ул. „Г. С. Раковски” № 82                 | 509 638.30   |
| 50 | СОФИЯ        | бул. „Гоце Делчев” № 76                   | 182 624.80   |
| 51 | СОФИЯ        | ж.к. „Люлин”, бл. 217                     | 52 727.05    |
| 52 | СОФИЯ        | бул. „Васил Левски” № 126                 | 156 630.35   |
| 53 | СОФИЯ        | бул. „Христо Силянов”, 8-ма поликлиника   | 210 321.20   |
| 54 | СОФИЯ        | ж.к. „Младост-3”, 25-та поликлиника       | 182 399.55   |
| 55 | СОФИЯ        | бул. „Цар Борис III” № 41                 | 215 723.35   |
| 56 | СОФИЯ        | ж.к. „Дружба-1”, до 69-то у-ще            | 118 917.60   |
| 57 | СОФИЯ        | ж.к. „Младост-1А”, бл.508                 | 96 619.45    |
| 58 | СОФИЯ        | ж.к. „Дружба-1”, 28-ма поликлиника        | 112 784.10   |
| 59 | СОФИЯ        | ж.к. „Света Троица”, бл. 316              | 119 280.60   |
| 60 | СОФИЯ        | бул. „Александър Стамболийски” № 186      | 103 297.35   |
| 61 | СОФИЯ        | ул. „Николай Коперник” № 9                | 309 240.05   |
| 62 | СОФИЯ        | бул. „Цариградско шосе” № 10              | 282 634.05   |
| 63 | СОФИЯ        | ж.к. „Младост-2”, бл. 211                 | 34 626.20    |
| 64 | СОФИЯ        | ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109 | 23 552.50    |
| 65 | СОФИЯ        | ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109 | 34 812.45    |
| 66 | СОФИЯ        | бул. „Христо Ботев” № 136                 | 75 077.35    |
| 67 | СОФИЯ        | бул. „Христо Ботев” № 136                 | 21 313.25    |
| 68 | СОФИЯ        | ж.к. „Овча купел-1”, бл. 415              | 34 219.75    |
| 69 | СОФИЯ        | бул. „Васил Левски” № 64                  | 311 949.55   |
| 70 | СОФИЯ        | бул. „Никола Мушанов” № 74                | 110 884.75   |

\* Имотът, посочен под № 6 в таблицата е продаден на 27.02.2013 год.

### Методи за оценка, анализи и резултати – Софарма Бизнес Тауърс

В оценителската практика съществуват три основни подхода за определяне на справедливата пазарна стойност на недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти като Сравнителен подход, Приходен подход и Разходен подход. В рамките на всеки подход, както и на възможните комбинации между тях, се използват един или няколко метода за оценка, като най-често използваните такива могат да бъдат резюмирани по съдържание, както следва:

- Сравнителен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики;
- Приходен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оисиявания имот, основан на способността му да генерира приходи, в две разновидности: чрез капитализиране на нетния приход от имота 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 оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята иди на правото на строеж и извършените подобрения и намалени с акумулираната амортизация;

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визираните по-горе методи за оценка при относимостта им към определянето на справедлива пазарна стойност (възстановима стойност) за оценявания обект, се изразяват в следното:

- Пазарната стойност на поземлен имот се определя на база сравнение с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на пълни вещни права на собственост върху идентични поземлени имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими обекти в района на оценявания обект при допълващия ефект на инвестиционен анализ за пазарна ценност, изграден върху застроителния потенциал на имота при оптимална строителна разработка с натурно-придобивна възмездност на сделката с поземления имот и съответно с възмездност по остатъчна стойност след нейната пълна реализация;
- Ценовият индикатор за потенциална оферта позиция на поземлен имот в условията на съществуваща пазарна среда, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарна позиция и оптимална приложимост, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни подходи при нормална пазарна ликвидност на имота в условията на хипотетична сделка и условност за наложен разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към крайния резултат, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стандарт за стойност;
- Очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с поземлен имот в нормално ликвидните условия на неговата вакантност, в т.ч. и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, ценови индикатор за потенциална офертна позиция, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на сделки с недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законна мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания (лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент и нормативно разрешен до пуск за рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис);
- За формиране на пазарна стойност на поземлен имот, в условията на неговата хипотетична вакантност, при извършване на оценка, се прави отчисление в размер на пазарно установени 2.50% от стойността на очакваната сделка, което се основава на разходи по фискални вземания и други мероприятия, имащи отношение към оптимизиране условията по осъществяване на транзакцията;
- Справедлива пазарна стойност на поземлен имот се формира върху базиса на неговата нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане приноса от потенциала на реализираната инвестиционна разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционния процес за създаване на текущо

съществуващото застрояване върху поземления имот (ако има такава) и мултиплициране на потенциалните разходи по финансиране на разработката към очакванията за текуща пазарна ценност на имота при използване на инвестиционна норма на възвръщаемост, еквивалентна на визираната по-горе мораторна лихва при забава или отлагане на парични вземания;

- Пазарната стойност на правото на строеж се приема в размера на максимално допустимия ценови ограничител, формиран върху логическата предпоставка за невъзможност стойността на правото на строеж да надвишава стойността на прилежащия поземлен имот;
- Разходната пазарна стойност на застрояване (в т.ч. сграда, постройка и строително съоръжение) се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни еталони за строителство на подобни по предназначение и материално съдържание обекти, реализирани от проучени източници на информация през последните шест календарни месеца и ориентирани като единична стойност за квадратен метър разгъната застроена площ, определена в съответствие с регулациите и дефинициите на БДС 163-86 и §5 от ДР на ЗУТ;
- Обичайните срокове за реализация на строителна разработка позволяват отчитането на разходите по финансиране на инвестиционния процес да се извърши по линейна схема с регулярни и равни по стойност месечни плащания при еквивалентна възвръщаемост на мораторната лихва с оглед отчитане инвестиционната алтернативност на капиталовложението спрямо равностойно такава във финансовия сектор на икономиката;
- Брутната стойност на разходите за създаване на застрояване се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване по представената схема за амортизация на сложни технически системи от затворен (консервативен) тип, която определя общото техническо състояние на носещата конструкция и винкулираните с нея архитектурни и строителни системи, елементи и инсталации, отчитайки характера и сроковете на тяхната проектно предвидена и очаквана бъдеща експлоатация, до изчерпване на нормалните им работни функции и достигане на състояние, налагащо извършване на реновация чрез основен ремонт или саниране;
- Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с отчисления за морално овехтяване, което отчита функционалността на застрояването по отношение на експлоатационното му отреждане и годност за ползване при съчетаване на предназначението му с алтернативни дейности, както и за различия между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане;
- Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на застрояване се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с нейния количествен измерител;
- Разходната пазарна стойност на недвижим имот е сумата от справедливата пазарна стойност на земята от прилежащия поземлен имот (ако има такъв) или стойността на правото на строеж върху него и индикативната пазарна стойност на реализираното застрояване, определена по метода на разходите за създаване или подмяна;
- Финансово-икономическият подход към пазарната стойност на оценяван недвижим имот се основава върху предпоставката, че последният представлява вид инвестиран капитал с потенциална доходност, която във функционална зависимост от времето, инвестиционния риск и начина на управление, формира в инвестиционен аспект, неговата настояща пазарна ценност;
- Възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приложения стандарт за справедлива пазарна стойност и предполага развитие на финансов потенциал в съответствие с представената инвестиционна схема за третиране на устойчив паричен поток от нетни годишни доходи, реализирани чрез наемен договор при пазарно наложена стойност на наема и условия за вечна рента;
- Пазарна стойност на наем, в качеството на пълна наемна стойност при установяване на условия за вечна рента, се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози в района на оценявания обект при паралелно отчитане средното ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем;

- Формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на отдавания под наем имот;
- Нетен годишен доход от наем се определи като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход и на разходите за стопанисване и управление, които се приемат чрез аналогова съпоставка в границите между 15% и 20% от приходите, формиращи стойността на brutния годишен доход от наем;
- Невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван недвижим имот при отдаване под наем предвижда определяне на евентуални разходи и достатъчен отложен срок до момента, след който би могло да се премине към условия на визираната по-горе вечна рента при установяване на пълна пазарна наемна стойност и устойчив характер на очаквания паричен поток;
- Икономическа пазарна стойност на недвижим имот е еквивалент на настояща капитална стойност на отложен паричен поток от нетни доходи, реализирани от отдаването на имота под наем, чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията, контролирана в субективен план чрез анализ на граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата лихвена ставка, последващо приспадане на необходимите инвестиционни разходи за привеждане на имота в апропиативна за целите на инвестицията форма на експлоатация;
- Справедливата пазарна стойност на недвижим имот се формира като претеглено заключение, по степен на пазарна позиция и оптимална приложимост на използваните оценъчни методи, при налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест към крайния резултат, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стандарт за стойност.

Стойността на Софарма Бизнес Тауърс е 69.02 млн.лв. към 31.12.2012 г.

**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“ АД СИЦ – инвестиционните имоти са на обща стойност 83.823 млн. лв., като стойността на Софарма Бизнес Тауърс е 69.021 млн.лв., а на останалите имоти – 14.802 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 Colliers International 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 вземанията на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 31.12.2012 г. е 785 хил. лв.; от тях 215 хил.лв. (27.39%) представляват вземания от свързани предприятия, от които 190 хил.лв. са вземания от наеми; 521 хил.лв. (66,37%) са търговски вземания – формирани от наеми, префактурирани консумативни разходи и такси за битови отпадъци и други услуги, като 186 хил.лв. от тях представляват вземания от наеми; 49 хил.лв. (6,24%) са други текущи вземания и предплатени разходи, които не включват вземания от

наеми. Общата стойност на вземанията от наеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2012 г. е 376 хил.лв. или 47,90% от вземанията на Дружеството представляват вземания от наеми.

Към 31.03.2013 г. вземанията на „Софарма имоти” АДСИЦ от свързани предприятия намаляват до 169 хил.лв., търговските вземания се увеличават до размер от 583 хил.лв. и другите текущи вземания са на стойност 52 хил.лв., което общо формира вземания на Дружеството в размер на 804 хил.лв. 120 хил.лв. от вземанията от свързани предприятия представляват вземания от наеми; 281 хил.лв. са вземанията от наеми, включени в търговските вземания на „Софарма имоти” АДСИЦ; другите текущи вземания не включват в стойността си вземания от наеми. Общо вземанията от наеми на Дружеството към края на първото тримесечие на 2013 г. са на стойност 401 хил.лв. или 49,88% от вземанията на „Софарма имоти” АДСИЦ са формирани от вземания от наеми.

### **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 Станкова, 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” АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма имоти” АДСИЦ 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” АДСИЦ, 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” АДСИЦ;

В) обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма имоти” АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, в най-добър интерес на „Софарма имоти” АДСИЦ, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма имоти” АДСИЦ.

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” АДСИЦ за съответното тримесечие, допълнително годишно възнаграждение в размер на 2% от приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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” АДСИЦ 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:

г.1. събира от името и за сметка на Възложителя наемната цена, дължима на Възложителя съгласно сключените договори за наем;

г.2. следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор;

г.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;

г.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;

г.5. контролира точното изпълнение на всички останали задължения по сключените договори;

г.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.;

г.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 ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;**

Оценяването на имоти към 31.12.2010 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.

Оценяването на имоти към 31.12.2011 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.

Оценката на Софарма Бизнес Тауърс към 31.12.2011 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 съоразения, търговски предприятия и вземания Рег. N 900300045 на КНОБ.

Оценяването на имоти към 31.12.2012 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 професионалната 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 проек-тантска 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.