



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

НА „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ, ГР.СОФИЯ

ЗА ФИНАНСОВАТА 2012 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ.100Н,АЛ.4, АЛ.7 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ.32, АЛ. 1, Т.2 И ЧЛ.41, АЛ.1, Т.7, ЧЛ. 336 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. 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.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Софарма имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични 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, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

“Софарма имоти” АДСИЦ е учредено на 20.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение № 1 от 24.03.2006 г. по Ф.Д. 3548/2006 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 347-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 25.05.2006 г. “Софарма имоти” АДСИЦ има лиценз № 25- ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

Регистрираният капитал е в размер на 12 869 903 лв. и е разпределен в 12 869 903 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. Извършваните промени в капитала на дружеството са както следва:

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

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

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

Увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 12 869 903 лева е вписано в Търговския регистър под номер 20111205151944. Комисията за финансов надзор 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.

Съветът на директорите на 29.06.2012 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв. чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции и е регистрирано в Търговския регистър през м. януари 2013 г.

„Софарма имоти” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Борис Борисов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансови резултати от дейността на дружеството

<i>Показател</i>	<i>тек.пер.</i>	<i>предх.пер.</i>	<i>Изменение</i>
Нетни приходи от продажби	7 827	4 735	3 092
Разходи по икономически елементи	5 154	3 238	1 916
Финансови приходи	82	-	82
Финансови разходи	2 852	1 155	1 697
Печалба за периода преди дивидент	5 526	357	5 169
Сума на активите	87 772	88 410	(638)
Текущи активи	3 850	4 023	(173)
Парични средства	3 065	3 419	(354)
Основен капитал	13 256	12 870	386
Нетни активи	23 401	22 647	754
Неттекущи пасиви	48 725	54 571	(5 846)
Текущи пасиви	15 646	11 192	4 454

• Анализ на приходите

<i>Приходи от основна дейност</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2012 г</i>
Приходи от наеми имоти	6 710	3 334	101%	90%
Приходи от наеми на рекламна площ	127	66	92%	2%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	638	127	402%	8%
Общо приходи от дейността	7 475	3 527	112%	100%

Приходите от дейността нарастват със 112% спрямо предходната година, което е резултат от нарастване приходите от наеми и въвеждането в експлоатация на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“

Приходите от лихви са в размер на 82 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. През 2011 г. дружеството не отчита приходи от лихви.

• **Анализ на разходите**

<i>Разходи за дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2012г</i>
Разходи за материали	49	19	158%	1%
Разходи за външни услуги	2 492	1 840	35%	60%
Разходи за персонала	30	31	-3%	1%
Разходи за амортизации	33	9	267%	1%
Други разходи за дейността	1 522	20	7510%	37%
Общо разходи за дейността	4 126	1 919	115%	100%

Разходите за дейността нарастват със 115%, което се дължи основно на нарастване на разходите по поддръжка и управление на недвижимите имоти.

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2012г</i>
Поддръжка и управление имоти	1 204	401	200%	48.3%
Възнаграждение на обслужващото дружество	412	327	26%	16.5%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	356	208	71%	14.3%
Реклама и организиране на събития	165	537	-69%	6.6%
Консултантски и одиторски услуги	90	34	165%	3.6%
Абонаменти	82	27	204%	3.3%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	59	75	-21%	2.4%
Застраховки	52	25	108%	2.1%
Такси и комисионни за посреднически услуги	45	173	-74%	1.8%
Банкови такси и комисионни	11	8	38%	0.4%
Държавни и регулаторни такси	9	14	-36%	0.4%
Други	7	11	-36%	0.3%
Общо разходи за външни услуги	2492	1840	35%	100%

<i>Разходи за персонала</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2012г</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	80%
Текущи възнаграждения на персонала	5	5	0%	17%
Вноски за социални осигуровки	1	2	-50%	3%
Общо разходи за персонала	30	31	-3%	100%

В дружеството има назначено по трудов договор 1 лице /респ. и за 2011 г/.

Финансови разходи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2012г</i>
Разходи за лихви по получени банкови заеми	2851	1130	152%	99.96%
Такси за банкови гаранции	0	14	-100%	0.00%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	1	11	-91%	0.04%
Общо финансови разходи	2852	1155	147%	100%

През годината финансовите разходи нарастват със 147%, което е обусловено от преустановяване капитализирането на разходите за лихви по получени банкови заеми във връзка със строителството на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“.

- **Активи**

Активи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отно. дял спрямо активите за 2012г</i>
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	83 823	84 278	-1%	95.50%
Други дълготрайни материални активи	72	73	-1%	0.08%
Нематериални активи	27	36	-25%	0.03%
Всичко нетекущи активи	83 922	84 387	-1%	95.61%
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	215	291	-26%	0.24%
Търговски вземания	521	296	76%	0.59%
Други текущи вземания и предплатени разходи	49	17	188%	0.06%
Парични средства и парични еквиваленти	3 065	3 419	-10%	3.49%
Всичко текущи активи	3 850	4 023	-4%	4.39%
Всичко активи	87 772	88 410	-1%	100.00%

• **Собствен капитал**

<i>Собствен капитал</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял за 2012г</i>
Основен акционерен капитал	13 256	12 870	3%	57%
Резерви	2 310	1 770	31%	10%
Неразпределена печалба	7 835	8 007	-2%	33%
Всичко	23 401	22 647	3%	100%

Към 31.12.2012 г. натрупаните печалби са в размер на 7,835 хил. лв. (31.12.2011г : 8,007х.лв.) Дружеството приключва 2012 г. с печалба преди задължителен дивидент в размер на 5,526х.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. (2011 г. : 767 х. лв.)

• **Пасиви**

<i>Пасиви</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. Дял спрямо пасиви 2012г</i>
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	48 725	54 571	-11%	75.7%
Всичко нетекущи пасиви	48 725	54 571	-11%	75.7%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани предприятия	3 658	6 067	-40%	5.7%
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	5 871	4 001	47%	9.1%
Задължения за дивиденти	5 698	767	643%	8.9%
Търговски задължения	150	177	-15%	0.2%
Задължения за данъци	76	-		0.1%
Други текущи задължения	193	180	7%	0.3%
Всичко текущи пасиви	15 646	11 192	40%	24.3%
Всичко	64 371	65 763	-2%	100%

- **Финансови показатели**

Показатели	2012 год.	2011 год.	изменение
<i>Показатели за рентабилност (изчислени при финансов резултат преди дивидент)</i>			
Рентабилност на приходите от продажби	0.706	0.075	0.631
Рентабилност на собствения капитал	0.236	0,016	0,22
Рентабилност на пасивите	0.099	0.006	0.09
Капитализация на активите	0.072	0.005	0.07
<i>Показатели за ликвидност</i>			
обща ликвидност	0.246	0.359	(0.11)
бърза ликвидност	0.243	0.358	(0.11)
незабавна ликвидност	0,196	0,305	(0.11)
абсолютна ликвидност	0.196	0.305	(0.11)
<i>Показатели за финансова автономност</i>			
Коефициент на финансова автономност	0.364	0.344	0.02
Коефициент на задлъжнялост	2.751	2.904	(0.15)

III. СТРУКТУРА НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

<i>Инвестиционни имоти</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период, BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на инвестиционните имоти за 2012г</i>
Офисни сгради	33 553	33 640	0%	40%
Офисни обекти	4 774	5 152	-6%	6%
Търговски център	21 276	21 323	0%	25%
Търговски обекти	10 028	10 067	0%	12%
Подземни паркинги	6 398	6 434	-1%	8%
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	7 794	7 662	2%	9%
Всичко	83 823	84278	-1%	100%

Инвестиционните имоти на дружеството включват 70 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2011 г.: 72 имота).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“:
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя),

През годината има продадени два имота (31.12.2011 г.: 1 имот).

Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

Към 31 декември на всяка отчетна година се прави експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти.

IV. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Софарма имоти дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на

дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск заради своя дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

“Софарма имоти” АДСИЦ вписа в Търговския регистър под номер 20130116163544 увеличението на капитала в размер на 13 255 904 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 29.06.2012 год. за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК. На 24.01.2013 год. новата емисия акции е вписана в Централен депозитар АД.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

И през 2013 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- инвестиране на набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, и офис сгради;

- закупуване на парцели за бъдещо строителство.

- инвестиране в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

- нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

- инвестиране 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.

„Софарма имоти” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава „Софарма имоти” АДСИЦ, 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 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.

VII. „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ НЕ ИЗВЪРШВА НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ.

VIII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатените възнаграждения за 2012 г. на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ са:

1. Борис Борисов	-	12 000 лв.
2. Бисера Лазарова	-	6 000 лв.
3. Стефка Обрешкова	-	6 000 лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите **акции на дружеството:**

Членове на СД	акции към 31.12.2012 г.	акции към 31.12.2011 г.
Борис Борисов	624 832	624 832
Бисера Лазарова	4 813	4 813
Стефка Обрешкова	0	0

Уставът на „Софарма имоти” АД СИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Участие на членовете на Съвета на директорите в други дружества:

1. **Борис Анчев Борисов** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Телсо” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Калиман - РТ” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;
- „Софпринт груп” АД - член на Съвета на директорите;
- „Доверие Обединен холдинг” АД- Председател на Управителен съвет и Изпълнителен директор;
- „Индустиален Холдинг-Доверие” АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите;
- „Дунав” АД, гр. Русе - Член на Съвета на директорите;
- „Здравно осигурителен фонд Медико-21” АД - Член на Съвета на директорите;
- „Доверие-Капитал“ АД - Член на Управителен съвет;
- „Телекомплект Инвест“ АД - Член на Съвета на директорите;
- „Профит инвестмънт” АД - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – притежава над 25% от капитала.

2. **Бисера Николаева Лазарова** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Телсо” АД– член на Съвета на директорите;
- „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД – член на Съвета на директорите;
- „София информ” АД – член на Съвета на директорите;
- „Фининвест холдинг“ АД - член на Съвета на директорите;
- „Консумфарм” ООД – съдружник, притежава над 25% от капитала.

3. **Стефка Савова Обрешкова** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Средец” АД – член на Съвета на директорите;
- „ВЛС” АД - член на Съвета на директорите;
- „Електрострой 98“ АД – ликвидатор;
- „РМД Средец” АД - ликвидатор.

IX. „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ НЯМА РЕГИСТРИРАНИ КЛОНОВЕ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА.

X. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Към 31.12.2012 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент в размер на 5,526 хил.лв.

Към 31.12.2012 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 3,065 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ спазва Програмата за добро корпоративно управление на дружеството, която е съобразена с действащата нормативна уредба, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Националния Кодекс за корпоративно управление.

Утвърдена е практика за публично оповестяване на всяка информация, която е съществена за дружеството. Създадени са и са утвърдени редица практики за улеснения на акционерите да участват ефективно в работата на Общите събрания на акционерите.

Процесите и процедурите за провеждане на Общи събрания на акционерите позволяват еднакво третиране на всички акционери.

Съветът на директорите на дружеството прави гласуването разбираемо и лесно, като в материалите за общото събрание се поместват предложенията за решения.

Процедурата и редът на Общото събрание на акционерите позволяват справедливо отношение към акционерите, без значение от броя на притежаваните или представлявани от тях акции.

При свикване на Общо събрание на акционерите, поканата за неговото провеждане се обявява в Търговския регистър най-малко 30 дни преди неговото откриване. В поканата се оповестява точната дата, час и място на провеждане, реда за упражняване правото на глас, дневния ред.

Материалите, свързани с Общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите от деня на обявяването на поканата за свикването му в Търговския регистър, на сайта на дружеството: <http://www.sopharma-imoti.com> и при поискване се предоставят безплатно на акционерите.

Акционерите имат право да участват в заседанието на Общото събрание чрез представител, след представяне на конкретно изрично пълномощно с минимално съдържание,

определено с наредба. Този ред на участие се оповестява в поканата за свикване на Общото събрание.

„Софарма имоти” АДСИЦ уведомява Комисията в 7-дневен срок от провеждане на Общото събрание за упражняването на гласове чрез представители.

„Софарма имоти” АДСИЦ изпраща на Комисията и БФБ – София АД протокола от заседанието на Общото събрание на акционерите в 3-дневен срок от провеждането му. Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола.

„Софарма имоти” АДСИЦ предоставя периодична и инцидентна информация на КФН, БФБ и обществеността. Информация е достъпна, точна и изчерпателна. Дружеството изготвя годишни и междинни финансови отчети, които се предоставят на КФН, БФБ и обществеността по предвидения от закона ред. „Софарма имоти” АДСИЦ разпространява информация към обществеността чрез системата X3NEWS въз основа на сключен договор със **„СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ” ЕООД**.

Съветът на директорите счита, че са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

На интернет страницата на дружеството се поддържа актуална информация на български език.

Съветът на директорите изготвя Отчет “Спазвай или обяснявай”, съгласно чл.100н, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**XII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ IVa ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10
НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

<i>Структура на приходите</i>	<i>Текущ период</i>	<i>Предходен период</i>	<i>Абс. изменение</i>	
Приходи от наеми на инвестиционни имоти / Общо приходи	0.50	0.71	-	0.21
Приходи от административно обслужване на имоти /Общо приходи	0.05	0.03		0.02
Приходи от продажби на имоти / Общо приходи	0.03	0.25	-	0.22
Приходи от основна дейност / Общо приходи	0.58	1.00	-	0.42
Финансови приходи / Общо приходи	0.01	-		0.01

- При направените изчисления не са взети предвид приходите/разходите от преоценка/обезценка на инвестиционни имоти

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Основната част от приходите на дружеството са формирани от приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти и са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Клиенти, чийто относителен дял надхвърля 10 % от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2012г. са Софарма АД с дял 19,97% и Ес Си Ес Франчайз АД с дял 12,3%.

Софарма АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Илиенско шосе 16 и е свързано със Софарма имоти АДСИЦ като дружество под общ контрол.

Ес Си Ес Франчайз АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Лъчезар Станчев №5, Софарма Бизнес Тауърс, бл.А ет.8 и е свързано със Софарма имоти АДСИЦ като дружество под общ индиректен контрол.

3. *Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента* - Във връзка със завършването на строителството и въвеждането в експлоатация на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, дружеството сключи редица договори за отдаване под наем на търговски и офис площи от комплекса, които в дългосрочен аспект се очаква да генерират приходи, възлизащи на над 10 на сто от средните приходи за последните три години.
4. *Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период* са отразени в бележките към годишния отчет.
5. Не са налице събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.
6. *Информация за сделки, водени извънбалансово през 2012 г.* - няма.
7. *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина* – няма.
8. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем* .

Синдикираният инвестиционен кредит е получен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. и БАНКА ДСК ЕАД и е предназначен за:

- рефинансиране на съществуващи задължения към Банка Пиреос България АД по Договор за инвестиционен кредит.
- 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.

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 %

Към 31.12.2011 г. вземането по кредита е прехвърлено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) към ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД.

Обезпечения по кредита:

- 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;
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД.

Полученият заем е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база едно месечен EURIBOR плюс надбавка 4,25 пункта.

9. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем-няма.*

10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период – Средствата ще бъдат изразходени във връзка с инвестиционната програма на Дружеството.*

11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати – няма публикувани прогнози.*

12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им - няма.*

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.*

За изминалата финансова година дружеството е разполагало с достатъчно собствени средства по изпълнението на инвестиционната си програма за закупуване на недвижими имоти. Дружеството е ползвало привлечени финансови ресурси (банков кредит) за финансиране на

строителство по изграждането на административно-търговски комплекс върху закупен от дружеството със собствени средства терен.

14. *Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група - няма.*

15. *Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.*

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012 год.

На основание чл. 40 ж., ал. 1 от Закона за независимият финансов одит, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ осъществява функциите на Одитен комитет. Изработен е Правилник за работа на одитния комитет.

16. *Информация за промяна в съвета на директорите през 2012 г. - няма.*

17. *Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:*

а) получените суми за 2012 г. са в размер на 24 000 лв. ;

б) няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, както и такива, които се дължат към по-късен момент;

в) няма сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. *Придобитите, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството са посочени в т. VIII.*

19. *На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.*

20. *Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.*

21. **Директор за връзка с инвеститорите е Иванка Атанасова Панова,**
гр. София, 1756, район Изгрев, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, сграда А, ет. 11
тел.: +359/2/8134523;
e-mail: vpanova@sopharma.bg

web: www.sopharma-imoti.com

ХІІІ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ:

От началото на годината цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:

За периода 01.01.2012 до 31.12.2012 година цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:

Максимална средно-претеглена цена : 2,634 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2.146 лв.;

Средно - претеглена цена за периода: 2.419 лв.;

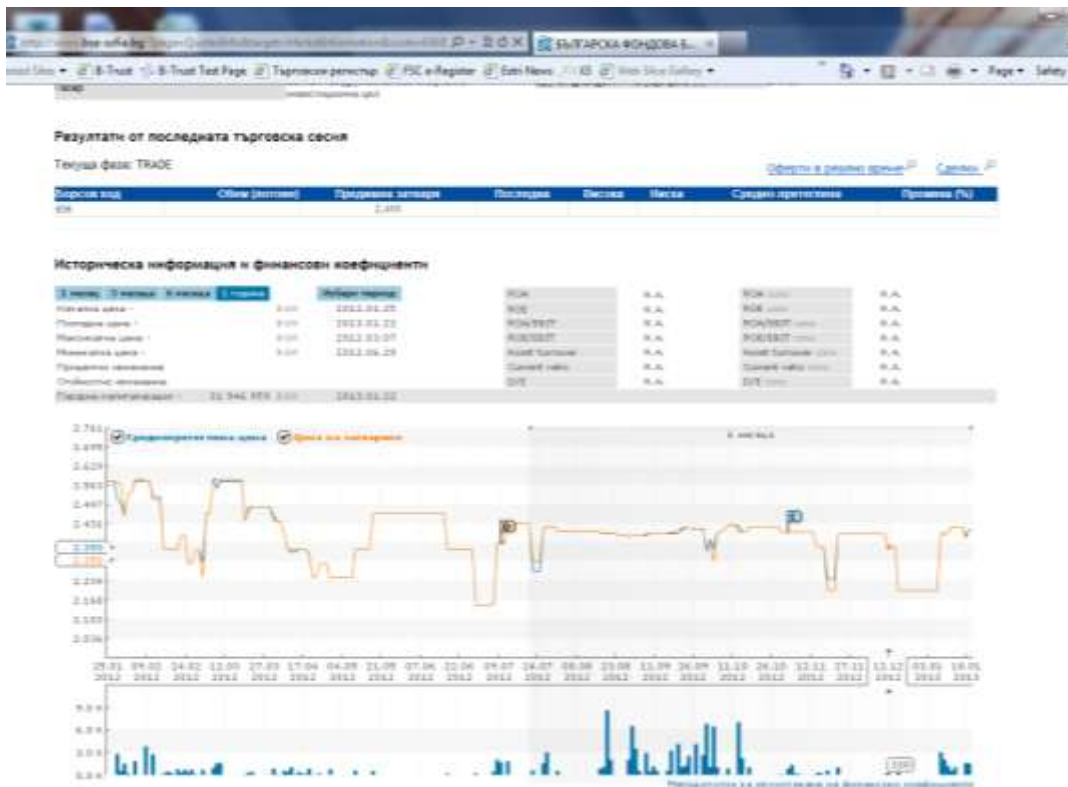
Търгуван обем на регулиран пазар: 137 313 лота;

Оборот на регулиран пазар: 335 244.20 лв.

Брой сделки на регулиран пазар: 233

Последна средно-претеглена цена 2,201 лв. от дата 17.12.2012 г.

Пазарната капитализация на 31.12.2012 г. е 28 326 656 лв.



XIV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА по приложение № 11 от Наредба № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Информацията, отразена в Приложение № 11 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. се основава предимно на разпоредбите в Устава на дружеството. Ако някоя от разпоредбите на Устава стане недействителна поради противоречие със закона, то същата се замества по право от съответната повелителна законова разпоредба.

XV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА:

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на секюритизираните активи представляват 68,52%.

2. Няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

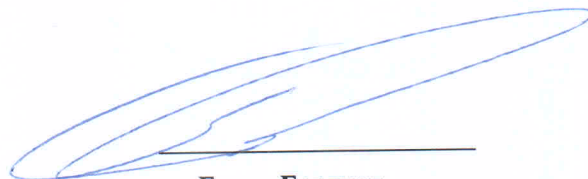
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти

През отчетната година Дружеството 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.

4. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, представляват 5,00 %.

гр. София
29.03.2013 г.



Борис Борисов
Изпълнителен директор