

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, ГР.СОФИЯ**  
**ЗА ФИНАНСОВАТА 2008 г.**

*НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ.33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, ЧЛ.100Н, АЛ.7 ОТ ЗППЦК И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ.32, АЛ. 1, Т.2 И ЧЛ.41, АЛ.1, Т.7 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 (КФН) 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 11 700 000 лв. и е разпределен в 11 700 000 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

През последните две години са извършвани промени в капитала на дружеството, 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.

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

„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*

#### БАЛАНС

към 31 декември 2008 година

	31 декември 2008 BGN'000	31 декември 2007 BGN'000
<b>АКТИВ</b>		
<i>Нетекущи активи</i>	<u>33 710</u>	<u>19 897</u>
<i>Текущи активи</i>	<u>2 832</u>	<u>6 709</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u><u>36 542</u></u>	<u><u>26 606</u></u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен акционерен капитал	11 700	11 700
Законови резерви	600	600
Натрупани печалби/загуби	<u>13 620</u>	<u>13 427</u>
	<u>25 920</u>	<u>25 727</u>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<u>10 622</u>	<u>879</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u><u>36 542</u></u>	<u><u>26 606</u></u>

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за 2008 година

	2008 BGN'000	2007 BGN'000
Приходи от инвестиционни имоти		
Наеми	2 278	1 069
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	13	13 395
	<u>2 291</u>	<u>14 464</u>
Разходи за външни услуги	(633)	(329)
Разходи за персонала	(30)	(30)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>1 628</b>	<b>14 105</b>
Финансови приходи	196	90
Финансови разходи	(10)	-
<b>Печалба за годината</b>	<b>1 814</b>	<b>14 195</b>
Задължителен дивидент за разпределение по закон	(1 621)	(720)
<b>Остатъчна печалба за периода</b>	<b>193</b>	<b>13 475</b>

### • Анализ на приходите

Приходите от дейността за 2008 г. са съставени основно от приходи от наем - 2 278 хил. лв. Това са приходите, реализирани от отдаване на търговските обекти под наем. Финансовите приходи включват приходи от лихви - 196 хил. лв.

### • Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността (663 хил. лв.) основен дял заемат разходи за външни услуги - 633 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, местни данъци и такси, преустройство и ремонти на имоти, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Разходите за персонала са в размер на 30 хил. лв. Финансовите разходи в размер на 10 хил. лв. включват разходи за лихви по заеми – 9 хил. лв. и отрицателни курсови разлики – 1 хил.лв.

Към 31.12.2008 г. натрупаната печалба е в размер на 13 620 хил. лв., формирана от неразпределената печалба за 2007 г. в размер на 13 427 хил. лв. и печалбата за 2008 г. в размер на 193 хил. лв.

### • Анализ на капиталовите ресурси

През 2008 г. „Софарма имоти” АД СИЦ е инвестирало 1 856 хил. лв. в 25 търговски недвижими имота. В закупуване на терен (УПИ) и в строителството на административно-търговския комплекс върху терена са инвестирани 11 944 хил. лв.

• **Финансови коефициенти**

	2008	2007
<b>Коефициенти за рентабилност</b>		
<u>Рентабилност на приходите</u>	0.791	0.748
<u>Възвращаемост на собствения капитал</u>	0.070	0.031
<u>Възвращаемост на активите</u>	0.049	0.030
<b>Коефициенти на ефективност</b>		
<u>Коефициент за ефективност на разходите (спрямо приходите от наеми и лихви по депозити)</u>	3.676	3.228
<u>Обращаемост на активите</u>	0.804	0.159
<b>Коефициенти на ликвидност</b>		
<u>Коефициент на текуща ликвидност</u>	0.69	7.63
<u>Коефициент на бърза ликвидност</u>	0.69	7.63
<u>Коефициент на парична ликвидност</u>	0.60	41.42
<u>Коефициент на задлъжнялост</u>	0.410	0.034

**III. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ**

В хода на обичайната си дейност дружеството е 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 и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти, както и от промени на цените на самите наеми. То 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 първокласни банки, 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 незабавно плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

### **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 подържане на равновесие между матуритетните 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.

### **Риск на лихвоносни парични потоци**

Лихвоносните активи на дружеството са свободните паричните средства в банки, които се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент и затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци.

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

### **Справедливи стойности**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече на тези, за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на баланса.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност. Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

#### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

На 30.01.2009 г. дружеството представи на КФН и обществеността предварителен финансов отчет към 31.12.2008 год.

На 23.02.2009 год. „Софарма имоти” АД СИЦ продаде АТЕЛИЕ ЗА УСЛУГИ, със застроена площ от 28,17 кв. м., находящо се в гр. София, Район „Изгрев” - СО, бул. „Цариградско шосе” № 10, в подблоковото пространство на жилищен блок № 10, разположено в подземния (сутеренния) етаж на блока, със самостоятелен вход откъм вътрешния двор, състоящо се от: приемно помещение, бокс, работно помещение и санитарен възел, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

На 25.02.2009 год. „Софарма имоти” АД СИЦ закупи ОБЕКТ № 2, със застроена площ от 242,06 кв. м., в гр. Шумен, бул. "Славянски" № 16, ет. 1, състоящ се от: търговски и складови площи и сервизни помещения, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е изградена сградата.

#### **V. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2009 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 доходноосни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни 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” АД СИЦ 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.

## **VI. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

Към момента на изготвяне на отчета за управление „Софарма имоти” АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

## **VII. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ**

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатените възнаграждения за 2008 г. на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ са:

1.Борис Борисов	12000 лв.
2.Бисера Лазарова	6000 лв.
3.Стефка Обрешкова	6000 лв.

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

Членове на СД	акции към 31.12.2008 г.	акции към 31.12.2007 г
Борис Борисов	603 380	602 950
Бисера Лазарова	4126	4126
Стефка Обрешкова	0	0

Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ 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 – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„Калиман РТ” АД – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„София информ” АД – член на Надзорния съвет;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;

„Борис Борисов 2008” ЕООД – собственик;

„Софпринт груп” АД - член на Съвета на директорите;

„Доверие Обединен холдинг” АД- Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Индустиален Холдинг Доверие” АД - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

„Ес Си Ес Франчайз” АД – Председател на Съвета на директорите;

„Дунав” АД, гр. Русе - Член на Съвета на директорите;

„Здравно осигурителен фонд Медико-21” АД - Член на Съвета на директорите.

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 Управителен съвет;

„Консумфарм” АД – притежава над 25% от капитала.

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

- „София информ” АД – член на Управителен съвет;
- „Средец” АД – член на Съвета на директорите;
- „ВЛС” АД - член на Съвета на директорите.
- „Електрострой 98” АД – ликвидатор;
- „Електрострой 98” АД – притежава над 25% от капитала;

#### **VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

#### **IX. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

„Софарма имоти” АДСИЦ инвестира паричните си средства в закупуването на недвижими имоти, а свободните си парични средства предоставя на срочни банкови депозити. За извършваното строителство на Административно-търговски комплекс дружеството ползва отпуснат банков заем с инвестиционна цел.

#### **X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ актуализира Програмата за добро корпоративно управление на дружеството за 2009 година, която е съобразена с действащата нормативна уредба, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Националния Кодекс за корпоративно управление. С приемането на Националния кодекс за корпоративно управление и официалното присъединяване на „Софарма имоти” АДСИЦ към него, дейността на Съвета на директорите на дружеството, както и вътрешните актове бяха съобразени с новите изисквания и препоръки.

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 и в един централен ежедневник 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 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 нотариално заверено 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 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. Дружеството изготвя годишен финансов отчет и го предава в законоустановения срок. Междинните отчети за всяко тримесечие на финансовата година се предоставят на КФН и обществеността по предвидения от закона ред. Предоставената информация е достъпна, точна и изчерпателна, като материалите са изложени по разбираем за всеки инвеститор начин. „Софарма имоти” АДСИЦ разпространява информация към обществеността чрез системата X3NEWS въз основа на сключен договор със **„СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ” ЕООД**, както и чрез **Бюлетина на Инвестор БГ**.

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

Дружеството разработва интернет страница, на която ще поддържа актуална информация на български език.

#### **XI. 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.

През отчетния период приходите на дружеството са в общ размер на 2 487 хил.лв., като основен дял в тях заемат приходите от наеми на недвижими имоти 2 278 хил.лв. (91.6%) и приходите от лихвите по предоставени депозити в банка 196 хил.лв. (7.9%)

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.

Не са налице отразени в отчета на дружеството приходи или разходи с необичаен за емитента характер. Основната част от приходите на дружеството са формирани от приходи от наем, а преобладаващата част от разходите са формирани от дължимото възнаграждение на обслужващото дружество.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.

Не са сключвани сделки със свързани лица.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2008 г.

През 2008 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

„Софарма имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем .

През 2008 г. „Софарма имоти” АДСИЦ сключи два договора за кредит с „Банка Пиреос България” АД, както следва: 1) Договор за инвестиционен кредит в размер до 35 000 000 евро с краен срок на погасяване до 30.10.2018 г.; 2) Договор за кредит за оборотни средства в размер до 2 000 000 евро с краен срок на погасяване до 30.04.2012 г.

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

През 2008 г. не са сключвани договори за заем от страна на дружеството, в качеството му на заемодател.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През изминалата 2008 г. дружество не е увеличавало капитала си.

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

През 2008 година дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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.

Не са налице събития по необслужване на задълженията, поради което дружеството не е предприело или срещу него да са предприети рестриктивни мерки.

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 започналото 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.

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

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.

При изготвяне на финансовите отчети дружеството е подпомагано от комитета по одит. Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АФА” ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2008 год.

„Софарма имоти” АДСИЦ проведе Извънредно общо събрание на акционерите на 20.11.2008 год. за избор на Одитен комитет.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2008 г.

Няма промяна в Съвета на директорите през 2008 г.

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) получени суми за 2008 г. са посочени в т.VII

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. Членовете на Съвета на директорите притежават следните акции на дружеството:

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството са посочени в т.VII

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. Данни за Директора за връзки с инвеститора:

Директор за връзки с инвеститорите е **Иванка Атанасова Панова**

гр. София, 1220, ул. „Илиенско шосе” № 16

тел.: +35928134523; e-mail: [upanova@sopharma.bg](mailto:upanova@sopharma.bg)

## ХІІ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ:

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

Min: 2.70 Max: 15.65 Средна: 6.09

Мах за деня: 3,20 лв. Min за деня: 3,00 лв. Средна: 3,125 лв.

Пазарната капитализация към 23.12.2008 г. е 35,1 млн. лв.



•Източник: <http://www.investor.bg>



**ХІІІ. 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.

**XIV. 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 84.38%.

**2. Информация за 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**

1. Покупка на недвижим имот - ОБЕКТ № 2, със застроена площ от 242,06 кв. м, в гр. Шумен, бул. "Славянски" № 16, ет. 1, състоящ се от: търговски и складови площи и сервизни помещения, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е изградена сградата.

2. Продажба АТЕЛИЕ ЗА УСЛУГИ, със застроена площ от 28, 17 кв. м., находящо се в гр. София, Район „Изгрев” - СО, бул. „Цариградско шосе” № 10, в подблоковото пространство на жилищен блок № 10, разположено в подземния (сутеренния) етаж на блока, със самостоятелен вход откъм вътрешния двор, състоящо се от: приемно помещение, бокс, работно помещение и санитарен възел, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.

### **3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти**

„Софарма имоти” АДСИЦ през 2008 г. е извършвало текущи ремонти и архитектурни проекти на недвижимите имоти на обща стойност 54 314 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**

Относителния дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, представляват 3,67 %.

гр.София

27.03.2009 г.



**Борис Борисов**

**Изпълнителен директор**

