
Годишен финансов отчет

Доклад за дейността

2010

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.И ЧЛ.41 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ



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. 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.

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

Бисера Лазарова
Стефка Обрешкова
Борис Борисов

Председател
Член
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>2010г.</i> | <i>2009г.</i> | <i>Изменение</i> |
|---|---------------|---------------|------------------|
| Приходи от основна дейност | 2 859 | 3 098 | (239) |
| Преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | (426) | (5 152) | 4 726 |
| Приходи от продажба на инвестиционни имоти | 301 | 104 | 197 |
| Финансови приходи | 18 | 3 | 15 |
| Финансови разходи | 82 | 86 | (4) |
| Печалба /(Загуба) преди задължителен дивидент | 1 901 | (2 761) | 4 662 |
| (Загуба) след задължителен дивидент | (244) | (4 941) | 4 697 |
| Сума на активите | 66 160 | 41 417 | 24 743 |
| Нетни активи | 20 717 | 20 961 | (245) |
| Текущи активи | 2 688 | 1 243 | 1 445 |
| Пасиви | 45 443 | 20 456 | 24 988 |

Приходите от дейността са реализирани от отдаване на инвестиционни имоти под наем като спрямо предходната година са намалели с 239х.лв. През годината са реализирани приходи от продажба на имоти в размер на 301х.лв. Финансовите приходи включват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение. Спрямо предходната година, тези приходи са нараснали с 15 х.лв. Финансовите разходи включват разходи за лихви и такси по получени заеми, както и нетни разлики от промяна на валутни курсове. Спрямо предходната година тези разходи са намалели с 4х.лв.

Анализ на капиталовите ресурси

Към 31.12.2010 год. натрупаните печалби са в размер на 8 417 хил. лв. (31.12.2009г : 8661х.лв.) Дружеството приключва годината с печалба преди задължителен дивидент в размер на 1901 х.лв.

Към 31.12.2010 год. е направена пазарна оценка на имотите от лицензиран оценител, в резултат на което е установено наличието на условия за обезценка на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти. Общата сума на обезценката е 426 хил.лв. (2009г: 5152 хлв)

През 2010 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е инвестирало 88 хил.лв. в покупката на един недвижим имот - аптека. През годината в строителството на административно-търговския комплекс са инвестирани общо 23 776 х.лв.

* **Финансови коефициенти**

| <i>Показатели</i> | <i>2010 год.</i> | <i>2009 год.</i> | <i>изменение</i> |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <i>Показатели за рентабилност (изчислени при финансов резултат преди преоценка и дивидент)</i> | | | |
| Рентабилност на приходите от продажби | 0.814 | 0.772 | 0.04 |
| Рентабилност на собствения капитал | 0.112 | 0.114 | (0.00) |
| Рентабилност на пасивите | 0.051 | 0.117 | (0.07) |
| Капитализация на активите | 0.035 | 0.058 | (0.02) |
| <i>Показатели за ликвидност</i> | | | |
| обща ликвидност | 0.222 | 0.250 | (0.03) |
| бърза ликвидност | 0.216 | 0.249 | (0.03) |
| незабавна ликвидност | 0.216 | 0.249 | (0.03) |
| абсолютна ликвидност | 0.017 | 0.063 | (0.05) |
| <i>Показатели за финансова автономност</i> | | | |
| Коефициент на финансова автономност | 0.456 | 1.025 | (0.57) |
| Коефициент на задлъжнялост | 2.194 | 0.976 | 1.22 |

III. СТРУКТУРА НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

* ***Инвестиционни имоти***

Инвестиционните имоти на дружеството включват 73 търговски обекта в цялата страна. Към 31.12.2010 год. общият размер на инвестицията е 16 507 хил.лв. От началото на 2010 г. е придобит един инвестиционен имот и са продадени два. Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдадени под наем.

* **Имоти под строителство**

Продължава изграждането на двата билдинга върху собствен терен от 9.2 дка, находящи се в гр. София, район „Изгрев”. Бизнес кулите са с РЗП 51000 кв.м., от които 23500 кв.м. луксозни офиси и 10800 кв.м. търговски площи на приземните два етажа. Кулите са от клас „А“ и отговарят на всички изисквания за устойчиво строителство. „Софарма имоти“ АДСИЦ има сключен договор за строителство от 29 септември 2008 г.

За финансиране на инвестицията дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит с общ размер 35 млн. евро.

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.

* **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 надежност 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 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**

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 от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са 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 банката-кредитор.

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

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси съвременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или нива на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

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

На 28.01.2011 г. дружеството представи на КФН и обществеността предварителен финансов отчет към 31.12.2010 год.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2011 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, 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” 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.

VI. ИЗВЪРШВАНЕ НА НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ

„Софарма имоти” АДСИЦ 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 2010 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 31.12.2010 г. | акции към 31.12.2009 г. |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Борис Борисов | 550 575 | 578 875 |
| Бисера Лазарова | 4 376 | 4 126 |
| 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;

„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;

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

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

„Профит инвестмънт” ЕАД- Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

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;
- „РМД Средец” АД - ликвидатор;
- „Електрострой” АД – притежава над 25% от капитала.

VIII. КЛОНОВЕ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА

„Софарма имоти” АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

X. 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 извършването на строителство на Административно-търговски комплекс дружеството ползва отпуснат банков заем с инвестиционна цел. Към 31.12.2010 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 201 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 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: <http://www.sopharma-imoti.com>.

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

ХІІ. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ ІV_a ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

- 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>Изменение</i> |
|--|---------------------|-------------------------|------------------|
| 1. Нетни приходи от наеми / Общо приходи | 0.8996 | 0.9666 | -0.0670 |
| 2. Нетни приходи от продажби на имоти / Общо приходи | 0.0947 | 0.0324 | 0.0623 |
| 3. Финансови приходи / Общо приходи | 0.0057 | 0.0009 | 0.0047 |

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

Преобладаващата част от разходите са формирани от дължимото вознаграждение на обслужващото дружество - 54,74% спрямо всички разходи за външни услуги (2009г. - 52,35%).

Поради спецификата на дейността приходите са концентрирани в 4 дружества (наематели), като 72,77% от всички приходи от наеми през годината са реализирани от тях:

| <i>Контрагент</i> | <i>Реализирани приходи от наеми, хил.лв.</i> | <i>относителен дял спрямо всички приходи от наеми</i> |
|-----------------------------|--|---|
| „Ес Си Ес Франчайз” АД | 649 | 22.71% |
| „Райфайзенбанк България” АД | 587 | 20.52% |
| „Санита Франчайзинг” АД | 447 | 15.63% |
| „Мобилтел” АД | 398 | 13.91% |

3. 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 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 2010 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 .

„Софарма имоти” АДСИЦ сключи през 2008 год. 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- няма.*
10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период - няма.*
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.*
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 - 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 избира специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010 год.

С решение на ОСА, проведено на 20.11.2008 г. и 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 промените в управителните и надзорните органи през 2010 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 2010 г. са посочени в т.VIII;
 - 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 връзки с инвеститорите е:*

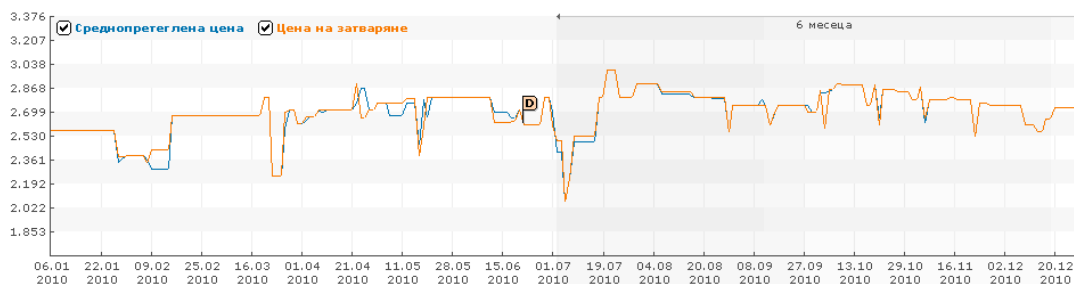
Иванка Атанасова Панова,
гр. София, 1220, ул. „Илиенско шосе“ № 16,
тел.: +359/2/8134523; факс: +359/2/8134332;
e-mail: vpanova@sopharma.bg
web: www.sopharma-imoti.com

XIII. 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:

| Борсов код | Емитент | Номинал | Дата | Лева | дох/н % | Цена 'затваря' | От дата |
|---|---------------------------|---------|------------|-------------------|-------------|----------------|-----------|
| 6S6 | Софарма имоти АДСИЦ-София | 1.00 | 2010-06-10 | 0.1863 | 18.63 | 2.400 | 2011-01-0 |
| Резултати от последната търговска сесия и най-добри текущи оферти: 2011-01-05 Текуща фаза: TRADE Оферти в реално време Сделки | | | | | | | |
| Цени (във валутата на котиране) | | | | | | | |
| Обем (лотове) | Висока | Ниска | Последна | Средно-претеглена | Промяна (%) | | |
| | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.000 | 0.00 | | |

| 6S6 | | | | | | | |
|--|----------|--------------------|----------|---------------------|------|---------------|-------|
| 1 месец | 3 месеца | 6 месеца | 1 година | избери период | | | |
| Начална цена - BGN | | | | | | | 2010. |
| Последна цена - BGN | | | | | | | 2011. |
| Максимална цена - BGN | | | | | | | 2010. |
| Минимална цена - BGN | | | | | | | 2010. |
| Процентно изменение | | | | | | | |
| Стойностно изменение | | | | | | | |
| Пазарна капитализация - 28 080 000 BGN | | | | | | | 2011. |
| ROA | N.A. | ROA/EBIT | N.A. | ROE | N.A. | ROE/EBIT | N.A. |
| D/E | 1.17 | Current ratio | 0.14 | Asset turnover | 0.07 | | |
| ROA cons | N.A. | ROA/EBIT cons | N.A. | ROE cons | N.A. | ROE/EBIT cons | N.A. |
| D/E cons | N.A. | Current ratio cons | N.A. | Asset turnover cons | N.A. | | |



Максимална средно-претеглена цена : 3.00 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2.061 лв.;

Средно-претеглена цена за периода: 2,762 лв.;

Последна средно-претеглена цена: 2.40 лв.;

Търгуван борсов обем: 726 644 лота;

Борсов оборот: 2 026 721,23 лв.;

Брой борсови сделки: 228 сделки;

Пазарната капитализация на 30.12.2010 г. е 28,080 млн.лв.

Източник: <http://www.bse-sofia.bg>

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 81,23%.

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 - няма.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти
„Софарма имоти” АДСИЦ е извършвало преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 13 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 5,41%.

гр. София
10.03.2011 г.

Борис Борисов,
Изпълнителен директор
“Софарма имоти” АДСИЦ.

