
РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ

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

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Софарма имоти” АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 465 от 12.06.2015 Г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

27 Май 2015 година

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

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

Емитента:

„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

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

Тел.: + 359 2 8134 523

Факс: + 359 2 4250 131

Е-поща: VPanova@sopharma.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

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

Инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНESHЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД

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

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: atanasova@sis.bg

Лице за контакт: Мария Атанасова

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

1	
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	7
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ	7
1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Регистрационния документ	7
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. Информация за одиторите	7
2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация	7
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти	9
4.2. Рискове, специфични за Дружеството	11
4.3. Систематични рискове	13
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	15
5.1. История и развитие на емитента	15
5.2. Инвестиции	15
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	16
6.1. Основни дейности	16
6.2. Главни пазари	16
6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството	17
6.4. Информация за зависимост от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	17
6.5. Конкурентна позиция на Дружеството	17
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	18
7.1. Описание на групата и положението на емитента в рамките на групата	18
7.2. Списък на дъщерните предприятия на емитента	18
8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	18
8.1. Съществуващи или запланувани значителни ДМА	18
8.2. Въпроси, свързани с екологията	25
9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	25
9.1. Финансово състояние	25
9.2. Резултати от дейността	28
10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	31
10.1. Капиталови ресурси на емитента	31
10.2. Източници и размер на паричните потоци	35
10.3. Заеми и финансиране на емитента	38
10.4. Ограничения върху използването на капиталови ресурси	41
10.5. Източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 8.1.	42
11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	42
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	43
12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ	

12.2.	ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА	43
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	45
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	45
14.1.	ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	45
14.2.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ	49
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	49
15.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД	49
15.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	50
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	50
16.1.	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ	50
16.2.	ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА	51
16.3.	ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА	51
16.4.	КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ	51
17.	ЗАЕТИ ЛИЦА	51
17.1.	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ	51
17.2.	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ	51
17.3.	ДОГОВОРНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА	52
18.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	52
18.1.	АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	52
18.2.	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА	53
18.3.	ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА	53
18.4.	ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	53
19.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	53
20.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	68
20.1.	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	68
20.2.	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	68
20.3.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	68
20.4.	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	68
20.5.	ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	69
20.6.	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	69
20.7.	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ	69
20.8.	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	70
20.9.	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА	73
21.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	73
21.1.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	73
21.2.	УСТАВ НА ЕМИТЕНТА	75
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	78
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	79
23.1.	ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ	79
23.2.	ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ	79

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	79
25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	80
26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	80
27. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	81
28. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	83
29. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	83
30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	83
30.1. ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	83
30.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	83
30.3. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.	84
30.4. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.	97
30.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	97
30.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.	98
30.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	98
30.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА	102
31. ДАННИ ЗА БАНКАТА - ДЕПОЗИТАР	102
31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEBSITE)	102
31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ	103
31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	103
32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	104
32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД	104
32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО;	104
32.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	105
33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	108
33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;	108
33.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.	108
34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	109
34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	109
34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.	109
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

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

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

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Мартин Йорданов Георгиев – изпълнителен директор на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД
- Борис Анчев Борисов – изпълнителен директор на „Софарма имоти“ АДСИЦ
- Петя Николова Петкова – съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ

1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ

Годишните отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2012 г., 2013 г. и 2014 г. са заверени от „АФА“ ООД, регистрирано специализирано одиторско предприятие, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38, представлявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Специализираното одиторско предприятие „АФА“ ООД, рег. № 0015 в ИДЕС, Рени Георгиева Йорданова, рег. № 0006 в ИДЕС, и Валя Йорданова Йорданова, рег. № 0112 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в РБългария.

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

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

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

Таблица № 1: Основни финансови показатели на „Софарма имоти” АДСИЦ за последните 3 години и за първо тримесечие на 2015г. и 2014г.

Основни финансови показатели	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Основен капитал	16 939	15 711	16 939	15 711	13 256
Собствен капитал	35 250	30 787	33 639	29 454	23 401
Брой акции*	16 938 725	15 710 686	16 938 725	15 710 686	13 255 904
Сума на активите	85 289	86 062	88 631	86 450	87 772
Нетекущи активи	84 088	83 919	84 097	83 883	83 922
Текущи активи	1 201	2 143	4 534	2 567	3 850
Нетни активи	35 250	30 787	33 639	29 454	23 401
Нетекущи задължения	34 010	40 026	38 224	41 765	48 725
Текущи задължения	16 029	15 249	16 768	15 231	15 646
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	2 130	8 827	7 770	6 837
Разходи за външни услуги	(516)	(525)	(2 446)	(2 358)	(2 492)
Разходи за персонала	(8)	(8)	(30)	(30)	(30)
Печалба за годината	1 611	1 333	5 231	3 662	5 526
Остатъчна печалба/(загуба) за годината**	N/A	N/A	661	161	(172)
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	0,10	0,08	0,33	0,27	0,43
Дивидент на акция - брутен (лв.)	NA	NA	0,2698***	0,2229	0,4298

* Към 31.12.2014 г. увеличение на капитала в размер на 1,228,039 лв. (1,228,039 бр. акции) е в процес на вписване в Търговския регистър.

** След заделяне на минимален задължителен дивидент за съответната година.

*** Размер на брутен дивидент на акция за 2014 г., предложен за гласуване на Редовно общо събрание на акционерите, насрочено за 28.05.2015 г..

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г.и неаудитирани междинни отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични –

характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

4.1. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти” АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. През 2014 година икономиката на България нарасна с 1,70% (по предварителни данни на НСИ), отбелязвайки най-високият си ръст за последните три години. Положителната тенденция се запазва и през първото тримесечие на 2015 г., когато БВП нарасна с 2% на годишна база. Докато през 2014 г. основен двигател на растежа беше нарасналото крайно потребление, стимулирано и от спада на безработицата в страната, то основната причина за възстановяването в началото на годината е значителното нарастване на износа

През 2014 г. средногодишната инфлация е отрицателна – минус 1,4%, а преките чуждестранни инвестиции намаляват до 1 289 млрд. евро. От началото на годината инфлацията се ускорява, като към края на април ръстът на годишна база е 0,5%. Средногодишната инфлация обаче остава отрицателна (-0,8%).

Макрикромикономическата обстановка в България несъмнено има своето отражение върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

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

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаление на равнището на наемите

Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план Дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Повишение на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти ще се отрази негативно на финансовия резултат. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на компанията. За намаляване на тези премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия.

Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Повишена конкуренция

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на „Софарма имоти” АД СИЦ.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвиджаните. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

Риск от непокрита от застраховки загуби

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

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

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

4.2. РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

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

Управленска политика на фирмата

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

Форсмажорни събития

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

Зависимост от ключови служители

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

Оперативен риск

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

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

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

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

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

Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

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

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

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

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

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

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК“ ЕАД Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети.

На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който „Банка ДСК“ ЕАД дава съгласие Коефициентът на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Към края на 2014г. съотношението е в размер на 1,24. В случай на неизпълнение на задължението за поддръжане на коефициент Покритие на дълга в договорения размер, „Банка ДСК“ ЕАД има право да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

На 18 декември 2014 г. е подписан Анекс № 2 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него се потвърждава даденото от Кредитора на Софарма АД съгласие договорът за поръчителство със Софарма АД, (служещ като обезпечение съгласно т. 17.3 от Договора за кредит) да бъде сключен до 15.01.2015 г., както и се уточнява механизмът за погасяване на задълженията на Кредитополучателя в случай на частично или пълно предсрочно погасяване на кредита. Договорът за поръчителство със Софарма АД е сключен в срок - на 13.01.2015г.

На 17.04.2015 г. е подписан Анекс № 3 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, с който Кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за размер на Коефициента на покритие на дълга за 2015 г. и се съгласява той да бъде не по-малко от 0.70 към 31.12.2015 г. на база предоставените годишни отчети.

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

4.3. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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

Политически риск

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

Политическият климат в България претърпя известна дестабилизация през 2013г. и 2014г. в следствие на протестите на гражданите и подаването на оставка от правителството на ГЕРБ, а след това и от правителството на БСП, водено от г-н Пламен Орешарски. Провеждането на предсрочни парламентарни избори през есента на 2014 г. доведоха до формиране на коалиционно правителство, което успокои политическата обстановка в страната. Същевременно в края на 2014 г. и началото на 2015 г. новото правителство предприе някои законодателни мерки като изменението в Кодекса за социално осигуряване и изменението в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, които срещнаха неодобрението на инвестиционната общност в страната. Финализирането на тези регулаторни промени тепърва предстои през 2015 г., но се очаква

те да оказват влияние върху инвестиционния климат и капиталовия пазар в България, част от който е и Дружеството.

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

Макроикономически риск

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

Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Средногодишната инфлацията в страната през 2014 г. е -1,4% по данни на НСИ. Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Данъчен риск

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

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

5.1.1. ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Наименованието на Дружеството е „Софарма имоти” АДСИЦ. Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

5.1.2. МЯСТОТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР

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

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

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

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

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

5.1.5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

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

5.2. ИНВЕСТИЦИИ

5.2.1. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА

През последните три години, обхванати от периода на историческа информация, няма направени инвестиции в нови имоти.

От началото на 2015 г. до датата на Регистрационния документ „Софарма имоти” АДСИЦ няма извършени инвестиции за придобиване на нови инвестиционни имоти.

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

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

5.2.3. ПОЕТИ АНГАЖИМЕНТИ ЗА ГОЛЕМИ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА

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

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на „Софарма имоти” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект Дружеството притежава 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем.

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

6.2. ГЛАВНИ ПАЗАРИ

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

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

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

Основен клиент на „Софарма Имоти” АДСИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми за 2014 г. надхвърля 10%, е Софарма АД с дял 19%.

Таблица № 2: Основни клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Наименование	ЕИК	Дял в приходите от наеми (2014 г.)
Софарма АД	831902088	19%

Таблица № 3: Разпределение на наемателите и реализирани приходи 2014 г.

	Приходи (хил.лв.)	Дял
Софарма Бизнес Тауърс	6,519	73,85%
Други обекти	2,308	26,15%
Общо	8,827	100,00%

*Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

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

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

Към 31.03.2015 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизирани активи на „Софарма имоти” АДСИЦ, представляват 91.50% (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 93,33% (изчислението е на база площ на обекта).

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

За осъществяване на дейността си Дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г., издаден от Комисията за финансов надзор.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

За най-големия си проект – Софарма Бизнес Тауърс, „Софарма имоти” АДСИЦ има издаден Акт 16 – Разрешение за ползване от дата 29.09.2011 г. За финансиране на изграждането на Софарма Бизнес Тауърс „Софарма имоти” АДСИЦ е използвал един инвестиционен кредит от 2008г., рефинансиран през 2011г. и отново през 2014 г. с Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, сключен между Дружеството и „Банка ДСК“ ЕАД. Подробна информация за тези договори е представена в т.10.1. от настоящия Регистрационен документ. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 31.03.2015 г. е 38.531 млн.лв., а амортизируемата - 38.489 млн лв.

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

6.5. КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

Друго предимство на „Софарма имоти“ АДСИЦ спрямо повечето конкуренти е установеният достъп до финансиране. Акциите на компанията се търгуват на „БФБ-София“ АД и вече седем пъти е извършвано успешно увеличение на капитала (последното от които е вписано в Търговския регистър и Централния депозитар през м. Януари 2015 г.). За финансиране на най-големия си проект Дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит през 2008 г. с „Банка Пиреос България“ АД. Кредитът е рефинансиран през 2011 г. със синдикиран инвестиционен кредит от Юробанк България АД (цедиран от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и „БАНКА ДСК“ ЕАД, който също е рефинансиран на 29 юли 2014 г. с инвестиционен кредит от „Банка ДСК“ ЕАД. Достъпът до финансиране позволява на „Софарма имоти“ АДСИЦ да води гъвкава търговска политика и да работи по инвестиционните си проекти, независимо от кризата в страната в последните три години.

По данни на Националния статистически институт за 2014 г. през 2014 г. е започнало строителството на 94 нови административни сгради в страната с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 58 523 кв. м. Издадените през годината разрешителни за строеж на административни и офис сгради в страната са 187, за обща РЗП от 174 777 кв. м. Издадените разрешителни за строителство в сегмента са нараснали с 19.87% спрямо предходната 2013 г., когато са били общо 156, а разгънатата площ нараства с 27.22%.

По данни на агенция Forton пазарът на офис площи в София е показал признаци на възстановяване през 2014 г. Към края на годината офис площите от клас А и В в София възлизат на 1 690 000 кв. м. От тях 38 000 кв. м. са завършени и предложени на пазара през 2014 г, като тези резултати са съпоставими с постигнатото през 2013 г. (34 000 кв. м.) и остават далеч под исторически постигнатите нива през предходните години. През 2014 г. незаетите площи са намалели до 26.3% като по данни на агенцията този спад е движен от търсенето на офиси клас А от страна на разрастващи се фирми в областта на аутсорсинг и ИТ услугите. При Топ 10 проектите в София незаетите площи остават на ниски нива от 4.1%.

В последните кризисни години някои инвеститори направиха всичко възможно да завършат започнатите проекти навреме, други замразиха или отложиха строителството поради липса на качествени наематели и стагнацията в банковия сектор. Въпреки това през последната година се наблюдава известно ускоряване на инвестициите в административни и офис сгради, движено от една страна от завършването на някои проекти от премиум сегмента на пазара, а от друга – от очакванията за нарастване на търсенето на офис площи от клас А в близко бъдеще поради изтичането на сключени в миналото договори за наем.

7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е част от икономическа група по смисъла на § 1, т. 7 от ДР на Наредба № 2/17.09.2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Наредба № 2/17.09.2003г. и ЗППЦК.

7.2. СПИСЪК НА ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ ДМА

Към 31.03.2015 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ притежава 68 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем, включително административно-търговския комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“. Няма значителни активи придобити през последните три финансови години и настоящата финансова година до датата на

Регистрационния документ. Следващата таблица представя по-значителните инвестиции в недвижими имоти (с цена на придобиване над 150 хил. лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Таблица № 4: Значителни ДМА на „Софарма имоти” АДСИЦ

Значителните инвестиции в недвижими имоти (с цена на придобиване над 150 хил.лв.) на „Софарма имоти” АДСИЦ	
Адрес	София, пл. „Света Неделя” № 5
	Търговски обект, функциониращ като банков офис и магазин, находящ се в партера на пететажна масивна жилищна сграда, изграден на две нива – приземен етаж (с площ 280,94 кв. м.) и помещение-галерия (150,11 кв.м.), ползвано като банкови офиси; при граници на имота: от юг - бул. „Ал. Стамболийски”, от запад – ул. „Лом”, от изток – пл. „Света Неделя” и от север – Министерството на здравеопазването
РЗП	431.05
Документ за собственост	№ 066, т. VI, рег. № 35434, н.д. № 1011/2006 г.
Придобиване	29.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	409 303.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	3 975 950.15
Имот 2	
Адрес	Враца, ул. „Втори юни” № 64
	самостоятелен обект в сграда с предназначение за търговска дейност с идент. № 12259.1024.82.1.27, представляващ обект № 27 в сграда №1 в ПИ № 82, ЕКАТТЕ № 12259 в кадастрален район 1024 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със Заповед № РД-18-43/16.09.2005 г. на Изп.директор на АК, представляващ Аптека № 3 (315,65 кв. м.) и мазе (61,62 кв. м.), ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж, при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж – имот № 12259.1024.82.1.25, над обекта – имоти № 12259.1024.82.1.1., 12259.1024.82.1.2., 12259.1024.82.1.3, 12259.1024.82.1.13, 12259.1024.82.1.14
РЗП	377.27
Документ за собственост	№ 60, т. VIII, рег. № 11698, н.д. № 1145/2006 г.
Придобиване	09.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	390 880.00
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	329 808.60
Имот 3	
Адрес	София, район Триадица, ул.Васил Димов /Костенски водопад/ 59
	Търговски обект, функциониращ като офис и аптека, разположен на кота 0 и кота +2.80 съгл. Архитектурни проекти , одобрени като ексекутиви на 16.11.2001 г. от Гл.архитект на Район „Триадица”-СО, при съседни на първо ниво съгласно документ за собственост: ул. :Костенски водопад”, стълбище, помещение за ел.табло, офис № 4, офис № 6 и ул. „Славовица”; при съседни на второ ниво съгласно документ за собственост: ул. "Костенски водопад”, стълбище, офис № 3, вътрешен двор, офис № 6 и ул. „Славовица”, заедно с припадащите се 7,26% (35,60 кв. м.) от о.ч. на сградата и правото на строеж върху дворното място, в което е построена сградата, представляващо УПИ ХХХ-124, кв. 119 по плана на гр. София
РЗП	232.36

Документ за собственост	№ 170, т. III, рег. № 12966, н.д. № 504/2006 г.
Придобиване	23.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	378 616.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	349 353.45
Имот 4	
Адрес	София, ул. Георги Измирлиев № 8
	Самостоятелен обект - Аптека и Медицински Център, находящ се в блок (тяло) "А" на сградата на ХХІХ-ти ДКЦ, който самостоятелен обект е разположен на две нива - партер на кота 0 метра и сутерен на кота -2,73 метра, при граници на самостоятелния обект: от изток - вход; от запад – паркинг (зелена площ), от север - фойе на 29-то ДКЦ и юг - улица "Георги Измирлиев", заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ XV – „за поликлиника” в кв. № 151 по плана на гр. София, местност „Красно село - Плавателен канал”, целият с графично изчислена площ от 8 370 кв. м. и граници по скица: улица „Славовица”, улица „Костенски водопад”, улица „Георги Измирлиев” и УПИ ІХ – „за обществено жилищно строителство”
РЗП	382.53
Документ за собственост	№ 11, т. III, рег. № 4793, н.д. № 330/2010 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 850.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	364 661.70
Имот 5	
Адрес	Варна, кв. Аспарухово, ул. „Народни Будители” № 9
	Аптека, представляваща едноетажна сграда със стоманобетонна монолитна конструкция, находяща се в УПИ – „отреден за поликлиника”, кв. 31 по плана на 27-ми микрорайон на гр. Варна, одобрен със Заповед № 115/07.08.78 г. и Заповед № Г-78/12.05.97 г., при граници по документ за собственост: от изток – тревна площ, от запад – паркинг, от север – поликлиника, от юг – тревна площ
РЗП	314
Документ за собственост	№ 153, т. III, рег. № 11759, н.д. № 588/2006 г.
Придобиване	24.11.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 754.00
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	311 192.90
Имот 6	
Адрес	София, ж.к. Суха Река ул. „Емануил Васкидович” № 51
	Обект - Аптека и АТМ, находящ се в гр. София, район "Подуяне"-СО, ж.к. „Суха Река", ул. „Емануил Васкидович” № 51, при граници на аптеката: от изток – ул. „Липов път”, от юг – ул. „Емануил Васкидович”, от запад – вход на ХVІІІ поликлиника (ДКЦ) и от север – лекарски кабинети.
РЗП	334.68
Документ за собственост	№ 106, т. I, рег. № 4875, н.д. № 100/2007 г.
Придобиване	16.02.2007

Цена на придобиване (лв.)	235 628.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	247 978.85
Имот 7	
Адрес	София, ул. „Г.С.Раковски” № 153
	Търговски обект, функциониращ като аптека и магазин, находящ се на партерния етаж на шестетажна жилищна сграда, изградена в УПИ Ia-9, кв. 417 по плана на гр. София, м. „Центъра”, одобрен със Заповед № РД-50-09-135 от 10.06.1992 г. на Гл. архитект на гр. София, при граници по скица: УПИ Ib-7, УПИ II-11, ведно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: ул. „Граф Игнатиев”, ул. „Г.С.Раковски”, вход и безистен
РЗП	236
Документ за собственост	№ 015, т. VII, рег. № 38026, н.д. № 1151/2006 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	204 891.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	1 753 545.70
Имот 8	
Адрес	София, бул. „Христо Силянов”, 8-ма поликлиника
	Аптека № 61, находяща се в гр. София, район "Надежда"-СО, бул. "Христи Силянов", на първия етаж в сградата на VIII поликлиника, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници: от изток – коридор на поликлиниката, от запад, север и юг – двор
РЗП	272.3
Документ за собственост	№ 175, т. I, рег. № 6442, н.д. № 161/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	194 861.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	214 562.95
Имот 9	
Адрес	София, ул. „Николай Коперник” № 9
	Аптека, находяща се в гр. София, район „Слатина”-СО, ул. „Николай Коперник” № 9, в едноетажна сграда със стоманобетонна конструкция и тухлени зидове, при граници на аптеката: от изток – ул. „Николай Коперник”, от запад и от юг – УПИ II и от север – УПИ I
РЗП	255
Документ за собственост	№ 059, т. II рег. № 8703, н.д. № 240/2007 г.
Придобиване	30.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	187 183.31
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	309 433.80
Имот 10	
Адрес	София, бул. „Цар Борис III” № 41

	Търговски обект, функциониращ като офис и магазин, находящ се гр. София, район „Красно село“-СО, ж.к. „Хиподрума“, бул. „Цар Борис III“ № 41, в подблоковото пространство на блок № 1, заедно със съответните ид.ч. от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: от изток – зелена площ, от запад – ул. „Добри Христов“, от север - бул. „Цар Борис III“ и от юг – зелена площ
РЗП	215.4
Документ за собственост	№ 167, т. I, рег. № 6433, н.д. № 153/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	179 327.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	225 295.40
Имот 11	
Адрес	София, бул. „Мария Луиза“ № 191
	Търговски обект - аптека и оптика (243 кв. м.), находящ се в гр. София, район „Сердика“-СО, бул. „Мария Луиза“ № 191, в партерния етаж на VII столична поликлиника, заедно с прилежащото ѝ мазе (69,68 кв. м.), ведно със съответните ид.ч.от о.ч. на сградата и от правото на строеж върху мястото, при граници на аптеката: от изток – двор; от запад – ул. „Опълченска“, от север – сградата на поликлиниката и от юг – зелена площ
РЗП	312.68
Документ за собственост	№ 174, т. I, рег. № 6441, н.д. № 160/2007 г.
Придобиване	06.03.2007
Цена на придобиване (лв.)	164 017.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	251 961.25
Имот 12	
Адрес	София, бул. Цариградско шосе 12, бл. 10
	Аптека, новообособена след преустройство и разделяне със смяна на предназначението на бивша Аптека № 41 и прилежащото ѝ мазе съгласно Разрешение за строеж № 33/08.08.2008 г., издадено от Гл.архитект на район "Изгрев"-СО, одобрените към него на 08.08.2008 г. инвестиционни проекти и предадена на 16.12.2008 г. екзекутивна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находяща се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Аптеката: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - банков офис и от юг - вх. Б на бл. 10, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев". Банков офис, новообособен след преустройство и разделяне със смяна на предназначението на бивша Аптека № 41 и прилежащото ѝ мазе съгласно Разрешение за строеж № 33/08.08.2008 г., издадено от Гл.архитект на район "Изгрев"-СО, одобрените към него на 08.08.2008 г. инвестиционни проекти и предадена на 16.12.2008 г. екзекутивна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находящ се в подблоковото пространство на жилищен блок

	№10, при граници на Банковия офис: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - вх. А на бл. 10 и от юг - аптека, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев"
РЗП	175.94
Документ за собственост	НА № 094, т. IV, рег. № 22673, н.д. № 652/2007 г.; НА № 022, т. I, рег. № 2950, н.д. № 21/2009 г.
Придобиване	02.02.2009 г.
Цена на придобиване (лв.)	231 473.50
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	278 129.30
Имот 13	
Адрес	София, жк. Дианабад, ул. Лъчезар Станчев № 5
	Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, състоящ се от Търговски център на два етажа (партерен етаж и мецанин), две Офис сгради А и В, съответно от 22 и 19 етажа (съответно 20 и 17 етажа над Търговския център), и подземен паркинг на 2 етажа; находящ се в УПИ I (първи), отреден за „Телекомплект“, от кв. II (квартал втори), при граници: от изток – улица, от запад – улица и поземлен имот пл. № 1586, от север – улица, от юг – УПИ II – отреден за Министерството на транспорта – ЦТК, с административен адрес гр. София, район „Изгрев“, ул. „Лъчезар Станчев“ (предишна ул. „170“) № 5 (пет), с площ от 9 200 кв.м.
РЗП	53 175.79
Документ за собственост	Нотариален акт № 82, т. III, рег. 10873, д. 430 от 2008 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г., Разрешение за ползване ст-05-988 от 29.09.2011 г., Нотариален акт № 89, т. I, рег. № 957, д. № 61 от 2012г.
Придобиване	20.07.2011 (АКТ 14 за завършен етап „груб строеж“ на строителството) 29.09.2011 г. (АКТ 16 – Разрешение за ползване)
Цена на придобиване (лв.)	64 985 338.69
Балансова стойност към 31.12.2014 г. (лв.)	69 323 406.10 (заедно с прилежащия терен)

През 2008 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е закупило земя за строителство на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев“, местност „Дианабад“. Сключен е договор за строителство от 29 септември 2008 г. за срок от 33 месеца и предварителен бюджет на инвестицията 75 млн. лв. Строителните работи по административно-търговския комплекс са започнати през 2008 г. Проектът е завършен и официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г. „Софарма Бизнес Тауърс“ получи две статуетки от конкурса „Сграда на годината 2011“ в категориите „Обществени сгради с бизнес предназначение“ и „Зелени сгради“. Проектът е удостоен и със „Специална награда за прилагане на енергоефективни решения“. Комплексът е сертифициран по немската система DGNB със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Офисни и Административни сгради Версия 2009 (NBV09) за офис частите – Сграда А и Сграда В, и със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Търговски сгради Версия 2009 (NHA09) за търговския център.

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

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

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

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

Дължимата годишна лихва за предоставения кредит включва сбора от променлива част базирана на 1М (едномесечен) EURIBOR и договорна лихвена надбавка в размер на 3,75 % (три цяло и седемдесет и пет стотни процента). Кредитът е усвоен напълно през 2011 г.

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

На 29 юли 2014 г. Софарма Имоти“ АД СИЦ сключва с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. Договореният лихвен процент по кредита се формира от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.85 процентни пункта. Крайният срок за погасяване на кредита е 29 юли 2024 г. Кредитът е усвоен напълно на 27 август 2014 г., а на 29 август 2014 г. е погасен изцяло синдикираният инвестиционен кредит към „Юробанк България“ АД и „Банка ДСК“ ЕАД от 2011 г.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

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

Обезпеченията, учредени в полза на „Банка ДСК“ ЕАД и „Юробанк България“ АД във връзка с Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 от 26.05.2011 г, са заличени след погасяване на експозицията по този договор.

Главницата по съществуващия кредит следва да се издължи в срок до 29.07.2024 година с гратисен период до 29.09.2014 г. съгласно погасителен план, приложение към договора за кредит. Към 31.03.2015 г. дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма. През първото тримесечие на 2015г. дружеството е погасило предсрочно 3 094 х.лв. от сумата по кредита като сумата е отнесена към последните вноски по погасителния план.

Таблица № 5: Падежна структура

Падежна структура на кредитите по остатъчен матуритет (BGN 000)	31.03.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Сума на дължимите до 1 година	4,479	4 491	6 972	5 843
Сума на дължимите от 1 до 3 години	8,957	8 957	13 920	13 920
Сума на дължимите над 3 години	25,053	29 267	27 845	34 805
Общо	38,489	42 715	48 737	54 568

Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ

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

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

„Софарма имоти” АДСИЦ няма лизинговани имоти.

8.2. ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА

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

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

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

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

Таблица № 6: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	7 770	6 837
Приходи от административно обслужване на имоти	1 045	862	638
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	152	(251)	(831)
	10 024	8 381	6 644
Други приходи от дейността	45	199	5 778
Разходи за материали	(47)	(50)	(49)
Разходи за външни услуги	(2 446)	(2 358)	(2 492)
Разходи за персонала	(30)	(30)	(30)
Разходи за амортизации	(37)	(35)	(33)
Други разходи за дейността	(77)	(71)	(1 522)
Печалба от оперативна дейност	7 432	6 036	8 296
Финансови приходи	20	51	82
Финансови разходи	(2 221)	(2 425)	(2 852)
Финансови приходи/(разходи), нетно	(2 201)	(2 374)	(2 770)
Печалба преди дивиденди	5 231	3 662	5 526
Задължителен дивидент за разпределяне	(4 570)	(3 501)	(5 698)
Остатъчна печалба/(загуба) за годината	661	161	(172)
Други компоненти на всеобхватния доход за годината			
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	661	161	(172)
Доход на акция (преди задължителен дивидент)	0.33	0.27	0.43
Печалба/(Загуба) на акция (след задължителен дивидент)	0.04	0.01	(0.01)

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г..

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

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

През 2014 г. Дружеството реализира приходи от наеми в размер на 8.83 млн. лв., което представлява ръст от 13.60% спрямо предходната година. Дружеството е реализирало Други приходи от дейността в размер на 45 хил. лв. (2013 г.: 199 хил. лв.), които включват печалба от продажба на имоти в размер на 24 хил. лв., приходи от неустойки – 18 хил. лв., застрахователни обезщетения – 1 хил. лв. и други приходи – 2 хил. лв. Оперативните разходи бележат незначително покачване, което до голяма степен е движено от покачването на разходите за външни услуги с 3.7% до 2 446 хил. лв. Дружеството приключва годината с реализирана оперативна печалба в размер на 7 432 хил. лв. Нетните финансови разходи за 2014 г. възлизат на 2 201 хил.

лв. и така дружеството приключва годината с печалба (преди задължителен дивидент) в размер на 5 231 хил. лв.

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

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

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

	31.12.2014 <i>хил. лв</i>
1. Счетоводна печалба	5 231
2. Приходи от последващи оценки на недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.1)	152
3. Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.2)	22
4. Разлика между продажна и историческа цена на продадените недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.3)	21
5. Финансов резултат, преизчислен по реда на чл.10 от ЗДСИЦ (т.1 - т.2 - т.3 + т.4)	5 078
6. Размер на задължителния дивидент за разпределение (т.5 x 0.9)	4 570
7. Печалба след задължителен дивидент (т.1 - т.6)	661

Дружеството приключва 2014 г. с печалба в размер на 5 231 хил. лв. Това представлява печалбата на Софарма имоти АДСИЦ преди задължителния дивидент за разпределение. Като дружество със специална инвестиционна цел Софарма имоти АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 5 078 хил. лв. След предложение на Съвета на директорите общото събрание на акционерите може да вземе решение за разпределение на цялата, подлежаща на разпределение печалба. Размерът на отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 4 570 хил. лв.

Таблица № 6: Отчет за всеобхватния доход на „Софарма имоти” АДСИЦ (към междинен период)

	31.03.2015	31.03.2014
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	2 130
Приходи от административно обслужване на имоти	286	255
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност		
	2 466	2 385
Други приходи от дейността	22	2
Разходи за материали	(14)	(6)
Разходи за външни услуги	(516)	(525)
Разходи за персонала	(8)	(8)
Разходи за амортизации	(9)	(9)
Други разходи за дейността		

Печалба от оперативна дейност	1 941	1 839
Финансови приходи	0	7
Финансови разходи	(330)	(513)
Финансови приходи/разходи, нетно	(330)	(506)
Печалба за периода	1 611	1 333
Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	1 611	1 333

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

През първото тримесечие на 2015 г, Софарма Имоти АДСИЦ е реализирало приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2.18 млн. лв или с 2,35% повече спрямо същия период на 2014 г. Разходите за дейността възлизат на 547 хил. лв, и остават на нивото от предходната година. Финансовите разходи за периода, представляващи разходи за лихви и такси по получени банкови инвестиционни кредити, намаляват значително до 330 хил.лв. (31.03.2014 г. – 513 хил. лв.). В резултат на това през първото тримесечие на 2015 г. дружеството реализира нетна печалба в размер на 1,61 млн. лв.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

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

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

9.2.2. ДИНАМИКА НА НЕТНИТЕ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Таблица № 7: Динамика на приходите

	31.12.2014	изменение	31.12.2013	изменение	31.12.2012	изменение
	<i>хил.лв.</i>	<i>%</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>%</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>%</i>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	13.60%	7 770	13.65%	6837	101.09%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 045	21.23%	862	35.11%	638	402.36%
Други доходи от дейността	45	-77.39%	199	-96.56%	5778	28790%

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г.

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

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

През 2014 г. приходите от наеми бележат ръст от 13.60% спрямо предходната година и достигат 8.827 млн. лв. Дружеството реализира приходи от административно обслужване на имоти в размер на 1 045 хил. лв. Приходите от дейността нарастват с 14.37% спрямо предходната година, което се дължи в най-голяма степен на ръста в приходите от наеми в резултат на повишаване дела на отдадените под наем секюратизирани имоти. Други доходи от дейността на Дружеството в размер на 45 хил. лв. включват 24 хил. лв. печалба от продажбата на имоти, приходи от неустойки във връзка с прекратени договори за наем – 18 хил. лв и други приходи – 3 хил. лв.

Таблица № 7.1: Динамика на приходите (към междинен период)

	31.03.2015	изменение	31.03.2014
	хил.лв.	%	хил.лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	2,35%	2 130
Приходи от административно обслужване на имоти	286	12,16%	255
Други доходи от дейността	22	1000,00%	2

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

През първото тримесечие на 2015 г. приходите от отдаване под наем на инвестиционни площи нарастват с 2,35% на годишна база до 2 180 хил. лв. Приходите от административно обслужване възлизат на 286 хил. лв, отбелязвайки ръст от 12,16%. Други доходи от дейността за периода в размер на 22 хил. лв. и включват приходи от неустойки по договори за наем в размер на 13 хил. лв. (31.03.2014г.: няма), отписани задължения – 8 хил. лв (31.03.2014г.: 1 хил. лв) и реинтегрирана обезценка на вземания - 1 хил. лв. (31.03.2014г.: 1 хил. лв.).

Таблица № 8: Структура на приходите

	31.12.2014	дял	31.12.2013	дял	31.12.2012	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 827	89,01%	7 770	87,99%	6837	51,59%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 045	10,54%	862	9,76%	638	4,81%
Други доходи от дейността	45	0,45%	199	2,25%	5778	43,60%

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013, 2014 г.

Отделните компоненти на приходите на дружеството запазват относително стабилни тегла, като се наблюдава нарастване на относителното тегло на приходите от наеми и административно обслужване на имоти, нарастват за сметка на други доходи от дейността.

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

Таблица № 8.1: Структура на приходите (междинен период)

	31.03.2015	дял	31.03.2014	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	87,62%	2 130	89,23%
Приходи от административно обслужване на имоти	286	11,50%	255	10,68%
Други доходи от дейността	22	0,88%	2	0,08%

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

Като цяло структурата на приходите на дружеството остава непроменена през първото тримесечие на 2015г, като приходите от наеми на инвестиционни имоти запазват най-голям относителен дял.

Таблица № 9: Динамика на разходите

	31.12.2014	изменение	31.12.2013	изменение	31.12.2012	изменение
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	47	-6,00%	50	2,04%	49	157,89%
Разходи за външни услуги	2 446	3,73%	2 358	-5,38%	2 492	35,43%
Разходи за персонала	30	0,00%	30	0,00%	30	-3,23%
Разходи за амортизации	37	5,71%	35	6,06%	33	266,67%
Други разходи за дейността	77	8,45%	71	-95,34%	1 522	7510%

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

Разходите за външни услуги са най-същественият разход за компанията, като през 2014 г. те възлизат на 2 446 хил. лв. Този разходен компонент включва разходи за поддръжка и управление имоти - 1 320 хил. лв, разходи за възнаграждение на обслужващото дружество – 507 хил. лв., данък недвижими имоти и такса битови отпадъци – 250 хил. лв., разходи за консултантски и одиторски услуги – 137 хил. лв., както и други разходи с по-малка стойност – общо 232 хил. лв.

През 2014 г. категорията Други разходи за дейността остава приблизително на нивото от 2013 г. Тези разходи възлизат на 77 хил. лв. като в основната си част представляват брак на оборудване и инвентар (66 хил. лв). Докато през 2013 г. нетната обезценка на вземания възлиза на 63 хил. лв., то през настоящата година този разход намалява значително до 3 хил. лв.

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

Категорията Разходи за материали отбелязва спад през 2014 г. Разходите за външни услуги нарастват като увеличение отбелязват разходите за поддръжка и управление на имоти (+18,17%) и разходите за възнаграждение на обслужващото дружество (+15,2%). Намаляват разходите за реклама и организиране на събития (-91,74%) и разходите за такси и комисионни за посреднически услуги (-59,85%).

Други разходи за дейността включват 6 хил.лв. корекция на ползван данъчен кредит, 66 хил.лв. разходи за брак на оборудване и инвентар и др.

Таблица № 9.1: Динамика на разходите (към междинен период)

	31.03.2015	изменение	31.03.2014
	хил.лв.	%	хил.лв.
Разходи за материали	14	133,33%	6
Разходи за външни услуги	516	-1,71%	525
Разходи за персонала	8	0,00%	8
Разходи за амортизации	9	0,00%	9
Други разходи за дейността	-		-

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

Разходите за материали нарастват до 14 хил. лв. за първото тримесечие на годината. Увеличението се дължи главно на по-високите разходи за консумативи и резервни части спрямо предходния период. Разходите за външни услуги намаляват с 1,71% като най-голямо е намалението при разходите за консултантски и одиторски услуги.

Таблица № 10: Структура на разходите

	31.12.2014	дял	31.12.2013	дял	31.12.2012	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	47	1.78%	50	1.97%	49	1.19%
Разходи за външни услуги	2 446	92.76%	2 358	92.69%	2 492	60.40%
Разходи за персонала	30	1.14%	30	1.18%	30	0.73%
Разходи за амортизации	37	1.40%	35	1.38%	33	0.80%
Други разходи за дейността	77	2.92%	71	2.79%	1522	36.89%

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети 2012, 2013 и 2014 г.

Структурата на разходите на дружеството се запазва почти непроменена през 2014 г. Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 92.76%, 92.69%, 60.40% от всички разходи. През 2012 г. нараства дялът на другите разходи за дейността в общите разходи на Дружеството до 36.89%, като това се дължи на големи разходи за лихви за забавено плащане по договори за строителство (1 497 хил. лв.), начислени през съответната година.

Таблица № 10.1 : Структура на разходите (към междинен период)

	31.03.2015	дял	31.03.2014	дял
	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Разходи за материали	14	2,56%	6	1,09%
Разходи за външни услуги	516	94,33%	525	95,80%
Разходи за персонала	8	1,46%	8	1,46%
Разходи за амортизации	9	1,65%	9	1,64%
Други разходи за дейността		0,00%		0,00%

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – неаудитирани междинни финансови отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

И през първите три месеца на 2015 г. разходите за външни услуги заемат най-висок дял от разходите на Софарма имоти АДСИЦ – 94,33%.

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

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

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

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

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

Таблица № 11: Капиталова структура на „Софарма имоти” АДСИЦ

	31.03.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	хил.лв	хил.лв	хил.лв.	хил.лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	84 019	84 019	83 809	83 823
Други дълготрайни материални активи	60	66	49	72
Нематериални активи	9	12	25	27
	84 088	84 097	83 883	83 922
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	16	27	118	215
Търговски вземания	351	476	469	521
Други текущи вземания и предплатени разходи	30	38	46	49
Парични средства и парични еквиваленти	804	3 993	1 934	3 065
	1 201	4 534	2 567	3 850
ОБЩО АКТИВИ	85 289	88 631	86 450	87 772
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	16 939*	16 939	15 711	13 256
Резерви	8 043	8 043	5 747	2 310
Неразпределена печалба	10 268	8 657	7 996	7 835
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	35 250	33 639	29 454	23 401
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	34 010	38 224	41 765	48 725
	34 010	38 224	41 765	48 725
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	6 004	6 521	3 981	3 658
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 479	4 491	6 972	5 871
Задължения за дивиденди	4 571	4 571	3 501	5 698
Търговски задължения	85	99	141	150
Задължения за данъци	122	438	117	76
Други текущи задължения	768	648	519	193
	16 029	16 768	15 231	15 646
ОБЩО ПАСИВИ	50 039	54 992	56 996	64 371
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	85 289	88 631	86 450	87 772

*Към 31.12.2014 г. Дружеството е в процес на увеличение на основния капитал чрез издаването на нови 1 228 039 броя акции с номинална стойност 1 лев като към тази дата подписката е приключила успешно, всички акции от новата емисия са записани и платени съгласно приложимия ред. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър на 13 януари 2015 г. и е регистрирано в Централен депозитар на 16.01.2015 г.

Източник: „Софарма Имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013; и 2014 г. и междинни неаудитирани финансови отчети към 31 март 2015 г.

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

Регистрираният капитал е в размер на 16 938 725 лв. и е разпределен в 16 938 725 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Извършвани промени в капитала на дружеството:

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

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

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на Дружеството от 5 850 000 (пет милиона осемстотин и петдесет хиляди) лв. на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лв. Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 555-Е от 31.08.2011 г. потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството и с Решение № 22-Е от 16.01.2012 г. вписа новата емисия в размер на 1 169 903 лева в регистъра на публичните дружества по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Увеличението на капитала на „Софарма Имоти“ АД СИЦ на 12 869 903 лева е вписано в Търговския регистър под номер 20111205151944.

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

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

На 01.09.2014 г. Съветът на директорите взема решение за увеличение на капитала на дружеството от 15 710 686 хил. лв. до 16 938 725 хил. лв. чрез издаване на нови 1 228 039 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,87 лв. на всяка една. Увеличението на капитала в размер на 1 228 039 лв. е вписано в Търговския регистър под номер 20150113152634 на 13 Януари 2015 г. и регистрирано в Централен депозитар АД на 16.01.2015 г.

Информация за кредити, използвани от Дружеството:

Синдикиран инвестиционен кредит

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

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

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

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

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

Към 31.12.2011 г. договореният размер на кредита (30 млн.евро) е усвоен изцяло и кредитът се изплаща съгласно погасителния план.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

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

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

Инвестиционен кредит

На 29 юли 2014 г. „Софарма имоти“ АД СИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г., предназначен за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България“ АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.85 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

Обезпечения на кредита:

- Първа по ред ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения - собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) –административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, с площ по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изградения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007г., с одобрени преработки на 28.10.2010 г. и 28.07.2011г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.

- Особени залози върху: Първи по ред особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кога -3.60).
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Обезпеченията, учредени в полза на „Банка ДСК“ ЕАД и „Юробанк България“ АД във връзка с Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 от 26.05.2011 г, са заличени след погасяване на експозицията по този договор.

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

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

До пълното погасяване на Кредита „Софарма имоти“ АДСИЦ се задължава да поддържа Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличаване на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към Договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. и по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2014 г. Към 31.12.2014 г. Дружеството е спазило съотношението, като Коефициентът на покритие на дълга е в размер на 1,24.

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма. През първото тримесечие на 2015 г. Дружеството е погасило предсрочно 3 094 х.лв. от сумата по кредита като сумата е отнесена към последните вноски по погасителния план.

На 18 декември 2014 г. е подписан Анекс № 2 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и Софарма Имоти АДСИЦ. С него се потвърждава даденото от Кредитора на Софарма АД съгласие договорът за поръчителство със Софарма АД (служещ като обезпечение съгласно т. 17.3 от Договора за кредит) да бъде сключен до 15.01.2015 г., както и се уточнява механизмът за погасяване на задълженията на Кредитополучателя в случай на частично или пълно предсрочно погасяване на кредита. Договорът за поръчителство със Софарма АД е сключен в срок - на 13.01.2015 г.

На 17.04.2015 г. е подписан Анекс № 3 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и Софарма Имоти АДСИЦ, с който Кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за размер на Коефициента на покритие на дълга за 2015 г. да бъде не по-малко от 0.70 към 31.12.2015 г. на база предоставените годишни отчети.

10.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

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

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

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

Неразпределена печалба

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

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

Засилен контрол по вземанията

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

Удължаване срока на плащанията

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

ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

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

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. Последното увеличение на капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ до 16 938 725 лв. е вписано в Търговския регистър на 13 януари 2015 г.

Банкови кредити

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

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

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

Факторинг

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

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

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

Таблица № 12: Парични потоци на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Показатели	31.03.2015	31.03.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
Нетна печалба	1 611	1 333	5 231	3 662	5 526
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	2 130	8 827	7 770	6 837
Нетна стойност на активите	35 250	30 787	33 639	29 454	23 401
Парични потоци					
ПП от оперативна дейност	1 384	1 752	10 190	7 401	5 873
ПП от инвестиционна дейност	(18)	5	84	(594)	416
ПП от финансова дейност	(4 555)	(2 262)	(8 215)	(7 938)	(6 643)
Изменения на паричните средства	(3 189)	(505)	2 059	(1 131)	(354)
Коефициенти на ПП					
Доходност на ПП (4/1)	0,86	1,31	1,95	2,02	1,06
ПП/приходи от продажби (4/2)	0,63	0,82	1,15	0,95	0,86
ПП/нетни активи (4/3)	0,04	0,06	0,30	0,25	0,25

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2012, 2013 и 2014 г. и неаудитирани междинни отчети към 31.03.2014 и 31.03.2015 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен паричен поток от оперативна дейност през трите разглеждани години и през първото тримесечие на 2015 г. За последните три приключили години стойността на показателя е най-висока през 2014 г. – 10.19 млн.лв. Най-голяма тежест в оперативните парични потоци имат постъпленията от наеми на инвестиционни имоти.

Паричните потоци от инвестиционната дейност са с положителна стойност през 2012 и 2014 г. поради постъпления от продажби на инвестиционни имоти и постъпления от лихви. През 2013 г. нетният паричен поток от инвестиционна дейност е с отрицателна стойност поради плащания по строителство на инвестиционни имоти. През първото тримесечие на 2015 г. нетният резултат от инвестиционна дейност е отрицателен по същата причина.

Паричните потоци от финансова дейност през 2012 г., 2013г.,2014 г. и през първото тримесечие на 2015 г. са отрицателни в резултат на изплащането на банкови заеми и дивиденди.

Нетното изменение на паричните средства към 31 март 2015 г. е намаление с 3 189 хил. лв. През 2014 г. паричните средства се увеличават с 2 059 хил. лв., докато през 2013 и 2012 г. намаляват съответно с 1 131 хил. лв. и 354 хил. лв. Към 31.03.2015 г. паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството възлизат на 804 хил. лв., докато към края на 2014 г. са били 3 993 хил. лв.

Таблица № 13: Коефициенти на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Показатели	31.3.2015	31.3.2014	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>
1. Финансов резултат	1 611	1 333	5 231	3 662	5 526
2. Собствен капитал	35 250	30 787	33 639	29 454	23 401

3. Общо пасиви	50 039	55 275	54 992	56 996	64 371
4. Общо активи	85 289	86 062	88 631	86 450	87 772
5. Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 180	2 130	8 827	7 770	6 837
6. Разходи	547	548	2 637	2 544	4 126
7. Краткотрайни активи	1 201	2 143	4 534	2 567	3 850
8. Краткосрочни задължения	16 029	15 249	16 768	15 231	15 646
9. Краткосрочни вземания	397	714	541	633	785
10. Краткосрочни инвестиции	0	0	0	0	0
11. Парични средства	804	1 429	3 993	1 934	3 065
12. Разходи за лихви	329	512	2 217	2 422	2 851
13. Печалба от оперативна дейност	1 941	1 839	7 432	6 036	8 296
Показатели за рентабилност					
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	73,90%	62,58%	59,26%	47,13%	80,82%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	4,57%	4,33%	15,55%	12,43%	23,61%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	3,22%	2,41%	9,51%	6,43%	8,58%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	1,89%	1,55%	5,90%	4,24%	6,30%
Показатели за ефективност					
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	3,99	3,89	3,35	3,05	1,66
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0,25	0,26	0,3	0,33	0,6
Показатели за ликвидност					
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0,07	0,14	0,27	0,17	0,25
Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0,07	0,14	0,27	0,17	0,25
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0,05	0,09	0,24	0,13	0,2
Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0,05	0,09	0,24	0,13	0,2
Финансова автономност					
Коефициент за финансова автономност (2/3)	0,7	0,56	0,61	0,52	0,36
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	1,42	1,8	1,63	1,94	2,75
Покриваемост на лихвите (13/12)	5,9	3,59	3,35	2,49	2,91

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети 2012, 2013 и 2014 г. и междинни неаудитирани отчети към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

10.3. ЗАЕМИ И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

Таблица № 14: Заеми на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2014 година.

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падеж
„Банка ДСК“ ЕАД	Банков инвестиционен кредит	29 юли 2014 г.	3M EURIBOR + 2.85%	EUR 22 619 338	29 юли 2024 г.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

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

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

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

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

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

Инвестиционен кредит

На 29 юли 2014 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключи с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338 (двадесет и два милиона шестстотин и деветнадесет хиляди триста тридесет и осем евро), предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г., предназначен за рефинансиране на съществуващи задължения към „Банка Пиреос България” АД по Договор за инвестиционен кредит № 842/2008 от 07.10.2008 г.; и финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс”, при годишна редовна лихва, формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.85 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 г. и гратисен период до 29.09.2014 г.

Обезпечения на кредита:

- Първа по ред ипотека върху недвижим имот и построените върху имота сгради и приращения - собственост на Кредитополучателя, както следва: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) I (едно) –административен адрес в гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“№ 5, с площ по от 9 200 (девет хиляди и двеста) кв.м., ведно с изградения в имота „АДМИНИСТРАТИВНО - ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, съгласно Разрешение за ползване № СТ-05-988 от 29.09.2011 г., Разрешение за строеж № 90 от

24.01.2007г. и одобрените инвестиционни проекти на 23.01.2007г., с одобрени преработки на 28.10.2010 г. и 28.07.2011г., състоящ се от две сгради – СГРАДА /блок/ „А“ и СГРАДА /блок/ „Б“, между които има покрита търговска улица с обща разгъната застроена площ, включително подземните нива от 53 175,79 кв.м.

- Особени залози върху: Първи по ред особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от Софарма Бизнес Тауърс, съставляващи търговски и/или офис площи (с изключение на рекламни и конферентни площи, отдаването под наем на площи за провеждане на събития, форуми, срещи, презентации, изложби и др. подобни, за разполагане на оборудване на оператори на телекомуникационни и съобщителни (в т.ч. електронни) услуги, за осъществяване на заснемане (фото-, видео-, филмово) на произведения на интелектуалната собственост (в т.ч. фотографии, филми, видеоклипове, реклами/рекламни кампании), както и на паркоместата на сутерен 1, кота -3.60).
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Обезпеченията, учредени в полза на „Банка ДСК“ ЕАД и „Юробанк България“ АД във връзка с Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 от 26.05.2011 г, са заличени след погасяване на експозицията по този договор.

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

До пълното погасяване на Кредита Софарма имоти АДСИЦ се задължава да поддържа Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Коефициентът на покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г. и не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно междинния отчет за второ тримесечие на 2014 г. към 30.06.2014 г. Коефициентът на покритие на дълга е 0.79. Към края на 2014 г, договорното изискване за покритие на дълга е спазено, като коефициентът на покритие е 1.24.

На 18 декември 2014 г. е подписан Анекс № 2 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и Софарма Имоти АДСИЦ. С него се потвърждава даденото от Кредитора на Софарма АД съгласие договорът за поръчителство със Софарма АД, (служещ като обезпечение съгласно т. 17.3 от Договора за кредит) да бъде сключен до 15.01.2015 г., както и се уточнява механизмът за погасяване на задълженията на Кредитополучателя в случай на частично или пълно предсрочно погасяване на кредита. Договорът за поръчителство със Софарма АД е сключен в срок на - 13.01.2015 г.

На 17.04.2015 г. е подписан Анекс № 3 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и Софарма Имоти АДСИЦ, с който Кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за размер на Коефициента на покритие на дълга за 2015 г. и той да бъде не по-малко от 0.70 към 31.12.2015 г. на база предоставените годишни отчети.

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

При неизпълнение от страна на Кредитополучателя на задълженията по договора за кредит, Кредиторът по своя преценка може: до отстраняване на нарушението или окончателно да преустанови по-нататъшното предоставяне на суми от кредита; до отстраняване на други нарушения, освен при нарушение на

задължението за плащане, да приложи санкцията наказателна надбавка към лихвата в размер на 3 процентни пункта.

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

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

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

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

Съпътстващи разходи по отпускането и управлението на кредита

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

„Софарма имоти” АДСИЦ има основен капитал в размер на 16.939 млн. лв. и собствен капитал от 35.250 млн. лв. към 31.03.2015 г. Дългосрочните задължения на Компанията са в размер на 34.010 млн. лв. Текущите задължения на компанията са в размер на 16.029млн. лв., от които 4.479 млн. лв. са задължения по банкови заеми – краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми.

10.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия

на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

„Софарма имоти” АДСИЦ има задължението да поддържа до периода на издължаване на инвестиционния кредит от „Банка ДСК” ЕАД Коефициент на покритие на дълга (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение по-висок от 1.10 на база на предоставените годишни финансови отчети. На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти” АДСИЦ и „Банка ДСК” ЕАД е подписан анекс към договора за кредит, съгласно който Банка ДСК ЕАД дава съгласие Покритието на дълга (Debt Service Coverage Ratio) да бъде не по-малко от 0,75 на база предоставените междинни финансови отчети към 30.06.2014 г., не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г. Съгласно годишния одитиран отчет за 2014 г., Коефициентът на покритие на дълга е 1.24. В случай на неизпълнение на задължението за поддържане на Коефициент на покритие на дълга в договорения размер, „Банка ДСК” ЕАД има право да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

На 18 декември 2014 г. е подписан Анекс № 2 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и Софарма Имоти АДСИЦ. С него се потвърждава даденото от Кредитора на Софарма АД съгласие договорът за поръчителство със Софарма АД, (служещ като обезпечение съгласно т. 17.3 от Договора за кредит) да бъде сключен до 15.01.2015 г., както и се уточнява механизмът за погасяване на задълженията на Кредитополучателя в случай на частично или пълно предсрочно погасяване на кредита. Договорът за поръчителство със Софарма АД е сключен в срок на - 13.01.2015 г.

На 17.04.2015 г. е подписан Анекс № 3 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, с който Кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за размер на Коефициента на покритие на дълга за 2015 г. и той да бъде не по-малко от 0.70 към 31.12.2015 г. на база предоставените годишни отчети.

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

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

11. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

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

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

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

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

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

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

□ Тенденции:

Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше най-силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В периода на ръст и подем на икономиката между 2003 г. и 2007 г. инвестициите в недвижими имоти и тези в сектора на услугите бяха движещите сили за регистрирания шестпроцентен среден ръст на БВП. С разгара на финансовата криза обаче неминуемо се стигна и до отлив на чуждите инвестиции от страната и в частност от спекулативния, до голяма степен, пазар на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да изоставят своите проекти поради трудния достъп до финансиране или наличието на ясни перспективи за изход от инвестицията. Експертните оценки на недвижимите имоти бяха силно понижени, в резултат на което дружествата със специална инвестиционна цел реализираха сериозни загуби от преоценка на активите си. В тази несигурна кризисна среда, „Софарма имоти“ АДСИЦ успя да стартира, обезпечи финансово и завърши изпълнението на един от най- амбициозните си проекти – строежа на административно-търговски комплекс в София, район „Изгрев“, местността „Дианабад“. Проектът е за построяването на две еднотипни административни сгради с търговски помещения на партерен етаж и мецанин, както и подземни гаражи.

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

■ Пазар на търговски площи

Докато през 2013 г. международните модни и спортни брандове бяха движещата сила на пазара на търговски площи, по данни на международната консултантска агенция MBL CBRE, специализирана в областта на бизнес имотите, през 2014 г. се наблюдава значителен спад на търсенето на търговски площи от страна на големите вериги, отчасти движено от икономическата несигурност и ниската покупателна способност на населението в страната.

През втората половина на 2014 г., след неколккратно отлагане, врати отвори два търговски центъра в София – Мега Мол и вторият по големина търговски обект в страната – Sofia Ring Mall, с подписани договори за наем на 70%-80% от помещенията. Към края на 2014 г. в столицата тече активно строителство на само един търговски център – Plaza West Mall в ж.к. Люлин с площ от 25 600 кв. м., като неговото откриване е отложено за втората половина на 2015 г.

По данни на MBL CBRE незапълнените търговски площи в София към края на четвъртото тримесечие на 2014 г. възлизат на 12%. Извън София незаетите търговски площи достигат 17%, като повишението се дължи главно на намалената заетост в Пловдив и Велико Търново.

От страна на търсенето следва да се отбележи, че общата площ на новоткритите обекти през четвъртото тримесечие е три пъти по-малка в сравнение със същото тримесечие на предходната година. В сегмента на бързооборотните стоки активните участници като Billa, Piccadilly, Technomarket и Zara се фокусираха върху разрастването на своята търговска мрежа. Някои международни брандове като Mango, Mohito и Reserved стъпиха на пазарите в София и Варна. Като цяло наемателите се насочват към най-добре представящите се локации от гледна точка на посещаемост и обороти, както и към търговски обекти, които предлагат благоприятни наемни условия.

По данни на агенция Forton през последното тримесечие на 2014 г. наемните цени на кв.м. в София при нови договори падат с 10% до около 20 евро/кв.м. Все още съществуват значителни разлики в наемните нива по нови и съществуващи и договори за наем, както и между различните търговски центрове.

▪ Пазар на офис площи

По данни на агенция Forton пазарът на офис площи в София е показал признаци на възстановяване през 2014 г. Към края на годината офис площите от клас А и В в София възлизат на 1 690 000 кв. м. От тях 38 000 кв. м. са завършени и предложени на пазара през 2014 г., като тези резултати са съпоставими с постигнатото през 2013 г. (34 000 кв. м.) и остават далеч под исторически постигнатите нива през предходните години.

Обемът на новото строителство и на разполагаемите площи намаляват трайно през последните години. Наред с това банките остават консервативни при отпускането на финансиране за офис проекти, изисквайки висок процент на самоучастие от инвеститорите, както и висок обем на сключени предварителни договори за наем преди отпускане на финансирането.

През 2014 г. незаетите площи са намалели от 29.7% до 26.3% като по данни на агенцията този спад е движен от търсенето на офиси клас А от страна на разрастващи се фирми в областта на аутсорсинг и ИТ услугите. За интереса на големите наематели към разрастване и наемане на нови площи свидетелстват няколко ключови транзакции, които се осъществиха през 2014 г. През изминалата година Райфазенбанк България премести централата си в Експо 2000, а дружества от групата на ЧЕЗ сключиха договори за наем на офис площи в Бенчмарк Бизнес Център на бул. Цариградско шосе. При Топ 10 проектите в София незаетите площи остават на ниски нива от 4.1%.

По данни на Forton, диапазонът на наемните нива на клас А сградите се свива до 10,50 – 12.00 евро/кв. м., отразявайки както ограниченото предлагане на такъв тип площи, така и нарасналото търсене. Все още има офис сгради извън центъра на София, които предлагат по-ниски наемни нива поради ниската си заетост, но от агенцията очакват търсенето на първокласни офис площи да продължи да расте и това да движи цените нагоре през 2015 г.

Подобни са заключенията и на MBL CBRE, които отбелязват, че наемите на клас А офис площи са нараснали със 7% през изминалата година, като по-висок от средният ръст на наемните нива е отбелязан за офис площи, разположени в широкия център и в покрайнините на града. По прогнози на агенцията спекулативното строителство през 2015 г. ще бъде силно ограничено. Приблизително 90 000 кв.м. се очаква да бъдат предложени на пазара през следващите няколко години, като сред най-големите проекти се нареждат Capital Fort през 2015 г. и Millennium Center през 2017 г.

По данни на двете агенции през 2014 г. на българският пазар на недвижими имоти се забелязва известно раздвижване и подобрена ликвидност в сравнение с предходните години. Във фокуса на инвеститорите попадат предимно сгради с изтичащи договори за наем, както и сгради с ниски нива на заетост, които да посрещнат очакваното нараснало търсене на офис площи в бъдеще. Инвестиционната активност и през изминалата година беше движена от местни инвеститори, като чуждестранни инвеститори почти липсваха. Банките остават предпазливи към финансирането на проекти в областта на недвижимите имоти, като в някои сегменти все още тече реструктуриране на проблемни експозиции, което се очаква да продължи и през 2015 г.

Покачващите се наемни нива оказват своето отражение върху доходността на инвеститорите в недвижими имоти от този тип. Доходността от напълно отдадени под наем офис проекти от клас А се задържа на нива от около 9%, с 50 б.п. под доходността през изминалата година.

□ **Несигурни обстоятелства:**

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

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

13. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

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

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите

Образование:

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

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

Относим професионален опит:

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

Бизнес адрес:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През последните пет години Бисера Николаева Лазарова не е:

а) осъждана за измама;

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

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

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

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

Фамилни връзки:

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

Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор

Образование:

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

Относим професионален опит:

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

7. Банка „Софиябанк” АД – Главен счетоводител (1994 – 1995 г.)

8. Банка „Електроника” АД – Главен счетоводител (1991 – 1994 г.)

Бизнес адрес:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД, ЕИК 201653294

Член на Управителния съвет на, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ- КАПИТАЛ” АД, ЕИК 130362127

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

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

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

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

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

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

Акционер в Петрол АД, ЕИК 831496285

Акционер в „Софарма” АД, ЕИК: 831902088

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

Акционер в „Медика” АД, ЕИК: 000000993

През последните пет години Борис Анчев Борисов не е:

а) осъждан за измама;

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

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

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

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

Фамилни връзки:

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

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

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

Относим професионален опит:

1. Районна потребителска кооперация в гр. Баня – юриконсулт (1992 -1994)
2. Вписване в САК – Свободна практика като адвокат – (от 1994 – понастоящем)
3. Избрана за Председател на надзорния съвет на акционерно дружество „Средец“ – през 1999 г.
4. През 2002 г. става член на Управителния съвет на „Електрострой 98“ АД (понастоящем в ликвидация), чиято основна дейност е поддръжка и експлоатация на хидроенергийни обекти
5. От 1999 г. – 2008 г. Член на СД на „БКС Младост“ АД (понастоящем в ликвидация) и „БКС Младост 98“ АД (понастоящем в ликвидация)
6. член на Управителния съвет на „София информ“ АД, чиято основна дейност е финансови и юридически консултации – от 2002 г. - 2012 г.

Бизнес адрес:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През последните пет години Стефка Савова Обрешкова не е:

а) осъждана за измама;

б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества. Стефка Савова Обрешкова е ликвидатор на „РМД Средец” АД – в ликвидация и на „Електрострой 98” АД – в ликвидация;

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

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

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

Фамилни връзки:

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

14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

На „Софарма имоти” АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента на членовете на Съвета на директорите и техните частни интереси и/или други задължения.

На „Софарма имоти” АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка 14.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство.

Принципно няма предвидени ограничения членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ да се разпоредят с акциите на Дружеството, които притежават.

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД

Таблица № 15: Изплатени възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите за 2014 г.

ИМЕ	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ	
Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите	6 000 лева
Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор	12 000 лева
Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите	6 000 лева
ОБЩО	24 000 лева

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

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

15.2. ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТИЯ

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

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

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

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

Таблица № 16: Състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ

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

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

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

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

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

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

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

16.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

На извънредно Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 20.11.2008 г., е взето решение функциите на Одитен комитет да се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството, тъй като Дружеството отговаря на условията на чл. 40ж от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО). Съветът на директорите е избран да изпълнява функциите на Одитен комитет за мандат от 3 години. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ, взето по т. 11 от дневния ред на редовно заседание на ОСА, проведено на 28.06.2011 г., е продължен мандатът на Одитния комитет на Дружеството за срок от 3 (три) години. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ, взето по т. 6 от дневния ред на редовно заседание на ОСА, проведено на 22.05.2014 г., е продължен мандатът на Одитния комитет на Дружеството за срок от 5 (пет) години. На Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 08.05.2013 г., е приета Политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

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

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ

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

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

17.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2015 г. е представена в таблицата по-долу:

Таблица № 17: Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО*
Бисера Николаева Лазарова	6972	0,04%
Борис Анчев Борисов	807 887	4,77%
Стефка Савова Обрешкова	0	0,00%
ОБЩО	814 859	4,81%

*Към 31.03.2015 г. регистрираният капитал е в размер на 16 938 725 лв. и е разпределен в 16 938 725 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ

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

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

17.3. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

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

18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

Акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2015 г. са следните: Огнян Иванов Донев, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД.

Таблица № 18: Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2015 г.

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой АКЦИИ	Дял
	Огнян Иванов Донев	4 051 716	23,92 %
	Венцислав Симеонов Стоев	4 190 588	24,74 %
201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД	3 472 882	20,50 %
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	1 520 862	8,98 %

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донев, който притежава акции с право на глас, представляващи 96,77% от капитала на „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донев трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, на 1 520 862 акции, представляващи 8,98 % от капитала на „Софарма имоти”

АДСИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 4 051 716 акции, представляващи 23,92 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ, г-н Огнян Донев е собственик (пряко или непряко) на 5 572 578 акции, представляващи 32,90 % от капитала на „Софарма имоти” АДСИЦ.

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

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

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

18.3. ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

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

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху „Софарма имоти” АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

18.4 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

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

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

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

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Доставки от свързани лица:		

<i>Доставки на активи и активи в процес на изграждане</i>		
Дружества под общ контрол	573	19 819
	573	19 819
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	22	-
	22	-
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	597	416
	597	416
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	969	711
	969	711
<i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i>		
Дружества под общ контрол	1 497	-
	1 497	-
Общо	3 658	20 946
<i>Продажби на свързани лица</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2011 BGN '000</i>
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	2 157	331
Дружества под общ индиректен контрол	1 407	1 207
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	387	81
	3 951	1 619
<i>Приходи от административно обслужване на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	259	31
Дружества под общ индиректен контрол	41	8
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	65	14
	365	53

Приходи от продажба на инвестиционни имоти			
Дружества под общ контрол	-		1 208
	-		1 208
Префактурирани консумативи на наематели			
Дружества под общ контрол	159		2
Дружества под общ индиректен контрол	103		80
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	37		-
	299		82
Приходи от неустойки по договори за строителство			
Дружества под общ контрол	5 610		-
	5 610		-
Получени депозити по договори за наем			
Дружества под общ контрол	167		321
Дружества под общ индиректен контрол	-		11
	167		332
Общо	10 392		3 294

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

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

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

Вид на вземането	31.12.2012 BGN '000		31.12.2011 BGN '000

Наеми	190		261
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	16		17
Такси за административно обслужване на имоти	9		13
Общо	215		291

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

	31.12.2012 BGN '000		31.12.2011 BGN '000
до 60 дни	190		291
от 60 до 120 дни	17		-
от 120 до 360 дни	8		-
Общо	215		291

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	31.12.2012 BGN '000		31.12.2011 BGN '000
Задължения към дружества под общ контрол	3 647		6 067
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11		-
Общо	3 658		6 067
<i>Вид задължение</i>	31.12.2012 BGN '000		31.12.2011 BGN '000
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	1 227		4 608
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 709		875
Такси за административно обслужване	223		252

Получени депозити във връзка с договори за наем	499		332
Общо	3 658		6 067

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

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

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

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

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		

Дружества под общ контрол	415	573
	415	573
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	1	22
	1	22
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	723	756
	723	756
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	700	810
	700	810
<i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i>		
Дружества под общ контрол	-	1 497
	-	1 497
Общо	1 839	3 658
<i>Продажби на свързани лица</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	2 523	2 157
Дружества под общ индиректен контрол	1 623	1 794
	4 146	3 951

<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружества под общ контрол	327	259
Дружества под общ индиректен контрол	96	106
	423	365
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружества под общ контрол	158	159
Дружества под общ индиректен контрол	127	140
	285	299
<i>Приходи от неустойки по договори за строителство</i>		
Дружества под общ контрол	-	5 610
	-	5 610
<i>Получени депозити по договори за наем</i>		
Дружества под общ контрол	-	167
	-	167
Общо	4 854	10 392

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

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

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

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

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

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

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

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

Задълженията към свързани предприятия са следните:

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

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

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

Свързани лица на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2014 г. са както следва:

<i>Свързани лица</i>	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2013 г. и 2014 г.
Групата Софарма	Дружества под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол	2013 г. и 2014 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и до 20.06.2014 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество под общ индиректен контрол	От 14.02.2014г.

Енергоинвестмънт АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.
ДОХ Група	Дружества под общ индиректен контрол	2013 г. и 2014 г.

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

	31.12.2014 BGN '000		31.12.2013 BGN '000
<i>Доставки от свързани лица:</i>			
<i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи по имоти, вкл. доставки на ДМА</i>			
Дружества под общ контрол	211		416
	211		416
<i>Доставки на услуги , от:</i>			
Дружества под общ контрол	812		723
	812		723
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>			
Дружества под общ контрол	871		700
Дружества под общ индиректен контрол	601		536
	1,472		1,236
Общо	2,495		2,378
<i>Продажби на свързани лица</i>	31.12.2014 BGN '000		31.12.2013 BGN '000
<i>Приходи от наеми от:</i>			

Дружества под общ контрол	2,585		2,523
Дружества под общ индиректен контрол	1,650		1,637
	4,235		4,160
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>			
Дружества под общ контрол	323		327
Дружества под общ индиректен контрол	100		96
	423		423
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>			
Дружества под общ контрол	131		158
Дружества под общ индиректен контрол	117		127
	248		285
<i>Въстановени депозити по договори за наем</i>			
Дружества под общ контрол	(28)		-
	(28)		-
Общо	4,878		4,868

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2014 BGN '000</i>		<i>31.12.2013 BGN '000</i>
Дружества под общ контрол	8		39
Дружества под общ индиректен контрол	19		79
Общо	27		118

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2014 BGN '000</i>		<i>31.12.2013 BGN '000</i>
Наеми	14		60
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	4		39
Такси за административно обслужване на имоти	2		4
Предоставени аванси	7		15
Общо	27		118

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 18 х. лв. (31.12.2013 г. - 48 х. лв.).

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

	<i>31.12.2014 BGN '000</i>		<i>31.12.2013 BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	2		13
от 61 до 120 дни	-		18
от 121 до 360 дни	-		24
Общо	2		55

Просрочените вземания не са обезценени тъй като са оценени като напълно събираеми и ефектът от несъбираемостта им до 120 дни се преценява като несъществен.

По-долу са представени задълженията към свързани лица:

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	<i>31.12.2014 BGN '000</i>		<i>31.12.2013 BGN '000</i>
Задължения към дружества под общ контрол	6,479		3,970
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	42		11
Общо	6,521		3,981

<i>Вид задължение</i>	<i>31.12.2014 BGN '000</i>		<i>31.12.2013 BGN '000</i>
-----------------------	--------------------------------	--	--------------------------------

Получени аванси	1,596		-
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	729		478
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2,862		2,477
Такси за административно обслужване	783		527
Получени депозити във връзка с договори за наем	471		499
Надплатени суми	80		-
Общо	6,521		3,981

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Задължения в размер на 3 295 х. лв. са извън обичайния кредитен период.

Получените аванси представляват предплатени наеми до края на 2015 година.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е 60 дни.

По смисъла на МСС 24 свързани лица на „Софарма имоти” АДСИЦ към датата на Регистрационния документ (27.05.2015г.) са както следва:

<i>Свързани лица</i>	Вид на свързаност - нова	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2014 г. и 2015 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	От 14.02.2014г. и 2015г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2014 г. и 2015 г.

ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2014 г. и 2015 г.
-----------	--	-------------------

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

<i>Доставки от свързани лица:</i>	27.05.2015 BGN '000
<i>Доставки на услуги , от:</i>	
Дружества, свързани чрез основен акционер	167
	167
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>	
Дружества, свързани чрез основен акционер	431
	431
Общо	598
<i>Продажби на свързани лица</i>	27.05.2015 BGN '000
<i>Приходи от наеми от:</i>	
Дружества, свързани чрез основен акционер	1,541
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	178
	1,719
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>	
Дружества, свързани чрез основен акционер	146
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	28
	174
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>	
Дружества, свързани чрез основен акционер	115
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	17
	132

<i>Получени депозити по договори за наем</i>	
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	36
	36
Общо	2,061

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	27.05.2015 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	48
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	14
Общо	62

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

	27.05.2015 BGN '000
Вид на вземането	
Наеми	43
Предоставени аванси	7
Такси за административно обслужване на имоти	7
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	5
Общо	62

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 39 х. лв.

	27.05.2015 BGN '000
<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	
Дружества, свързани чрез основен акционер	5,473
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	36
Общо	5,509

<i>Вид задължение</i>	27.05.2015 BGN '000
Получени аванси	851
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	572
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2,988
Такси за административно обслужване	591
Получени депозити във връзка с договори за наем	507
Общо	5,509

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

20.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2012 до 2014 г. на индивидуална база, както и неодитираните междинни финансови отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на „БФБ – София” АД (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.sopharma-imoti.com). Финансовите отчети на „Софарма Имоти” АДСИЦ са изготвени в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари на всяка представена година, и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

20.2. ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

20.3. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

20.4. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. АКО ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ СА БИЛИ

ОТКАЗАНИ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ ИЛИ АКО СЪДЪРЖАТ КВАЛИФИКАЦИИ ИЛИ ОТКАЗИ, ПОДОБНИ ОТКАЗИ ИЛИ КВАЛИФИКАЦИИ ТРЯБВА ДА БЪДАТ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНИ НАПЪЛНО И ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ ПРИЧИНИТЕ.

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

20.4.2 Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

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

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

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ за 2012, 2013 и 2014 година. Данните към междинен период са взети от неодитираните междинни отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ към 31.03.2014 и 31.03.2015 г.

20.5. ОТ КОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2014 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от одитирания годишен финансов отчет на „Софарма имоти” АД СИЦ за 2014 г.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Освен одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ за 2012, 2013 и 2014 година, в настоящия Регистрационен документ са използвани междинни финансови отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ към 31.03.2014 и 31.03.2015 г.

20.7 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

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

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

„Софарма имоти” АД СИЦ приключва 2012 г. с печалба в размер на 5 526 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 6 331 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2012 г. за дивидент е 5 698 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2013 г., е приело решение дружеството да разпредели като дивидент 5 697 670,05 лв. (пет милиона шестстотин деветдесет и седем хиляди шестстотин и седемдесет лева и пет стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0.4298 лв.

„Софарма имоти” АД СИЦ приключва 2013 г. с печалба в размер на 3 662 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3 890 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2013 г. за дивидент е 3 501 хил. лв. Общото събрание на акционерите, проведено на 22.05.2014 г., е приело решение дружеството да разпредели като

дивидент 3 501 268.42 лв. (три милиона петстотин и една хиляди двеста шестдесет и осем лева и четиридесет и две стотинки). Брутният дивидент на една акция е 0.2229 лв.

„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2014 г. с печалба в размер на 5 231 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 5 078 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 4 570 хил. лв. Разпределянето на брутен дивидент в размер на 0,2698 лв. на акция предстои да бъде гласувано на Общо събрание на акционерите., насрочено за 28.05.2015 г.

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

20.8. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

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

1. Адм.д. № 579/2015 г. по описа на ВАС, седемчленен състав, образувано по жалба на Мария Михайлова Недялкова срещу определение по адм.д.№ 4064/2014 г. по описа на ВАС, петчленен състав, I колегия, с което е отхвърлена молбата на жалбоподателката по реда на чл. 237 и сл. от АПК за отмяна на решение на ВАС по адм.д. № 3249/2011 г., с което частично е отменено и изменено решение на ВОС по адм.д. № 1965/2003 г. с предмет обезщетение по ЗОСОИ; със страни: ищец - Мария Михайлова Недялкова, ответник – Областният управител на област Варна, заинтересовани страни: Община Варна, ДКЦ-2 Варна ЕООД и „Софарма имоти“ АДСИЦ; Обжалваното определение е оставено в сила с Определение № 1300/05.02.2015 г. на седемчленен състав на ВАС, което е окончателно
2. Т.д. № 208/2014 г. по описа на Бургаски Апелативен съд, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу решение по т.д. № 512/2013 г. по описа на Бургаски Окръжен съд, ТО, I състав, в частта относно определената от съда начална дата на неплатежоспособността на „Никеа 05“ ЕООД (с обжалваното решение дружеството е обявено в несъстоятелност, определена е началната дата на неплатежоспособността и производството е спряно поради липса на имущество. Жалбата е уважена.
3. Гр. д. № 42410/2013 г. по описа на Софийски районен съд, II ГО, 119 състав, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ с правно основание чл. 415 във вр. с чл. 422 от ГПК за установяване на вземането на дружеството срещу Георги Първанов – длъжник по изп. дело № 20128510401323. Вземането ни е потвърдено от съда в размер на 5735, 15 лв., ведно със законната лихва от 25.04.2012 г. до издължаване. Длъжникът изплати цялата главница, както и разноски по делото по компенсация – т. I, 8 по-горе.
4. Гр. д. № 6905/ 2014 по описа на ВКС, II ГО, образувано по жалба на СО-район „Младост“ срещу решение по гр. д. № 1335/2013 г. по описа на СГС, въззивен IV „д“ състав, (образувано по въззивна жалба на СО-район Младост срещу решение от 11.09.2012 г. на СРС, 32 състав, по гр. д. № 21463/2010г. по описа на СРС с предмет: иск с правно основание чл. 108 и 109 от ЗС за аптека, находяща се в гр. София, ж.к. Младост 2, бл. 211, заведено от „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу СО-район Младост). ВКС отхвърля жалбата, с което се изчерпват възможностите за обжалване, спорът приключва в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ.
5. Ч. гр. д. № 1878/2014 г., по описа на 49 с-в, СРС по заявление за издаване на заповед за незабавно изпълнение на парично задължение срещу „Еритекс-04“ ЕООД. В хода на производството е постигнато споразумение с длъжника за признаване на дълга и погасяването му, ведно с обезщетяване на направените разноски за образуване на производството. Цялото задължение е погасено чрез плащане. Издадени са разпореждане, заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК и изпълнителен лист от 20.03.2014 г. Доколкото вземането е погасено в хода на производството, изпълнително дело няма да бъде образувано, респ. последващи процесуални действия – предприемани.
6. Търговско дело № 3771/2014г г. по описа на СГС, ТО, VI-11 с-в, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Отказ № 20140526144121/27.05.2014 г. по повод Заявление вх. № 20140526144121/26.05.2014 г. по партидата на дружеството, постановен от Търговския регистър при Агенцията по вписванията, по което е постановено решение в полза на Дружеството, отменящо отказа.

7. Административно производство пред СО-район „Изгрев“, в което е изготвен Констативен акт № АГ 07 00-207-2 от 14.02.2014 г., съставен от гл. експерт при отдел „УТКРКС“, СО-район „Изгрев“ и гл. специалист при отдел „УТКРКС“, СО-район „Изгрев“, срещу което е подадено от „Софарма имоти“ АД СИЦ възражение в законоустановения срок. Издадена е Заповед Заповед № РД-30-87/29.09.2014 г. на Директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община, гр. София, срещу която е подадена жалба в законоустановения срок и образувано адм.д. № 11049/2014 г. по описа на II адм. отд., 35 с-в, описано в т. 6 по-долу.

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

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

- инвестиционната дейност”, съставен от младши експерт Цветина Росенова Димитрова в отдел „Емитенти на ценни книжа”, Дирекция „Надзор на инвестиционната дейност“ в управление „Надзор на инвестиционната дейност”, за извършено нарушение на чл. 38, ал. 1 от Наредба № 8 от 12.11.2003 г. за Централния депозитар. „Софарма имоти“ АДСИЦ е подало възражение по чл. 44, ал. 1 от Закона за административните нарушения и наказания. Срещу АУАН е подадено възражение. Съставено е Наказателно постановление от 20.09.2013 г., срещу което е подадена жалба в срок. По жалбата е образувано н.а.х.д. № 18332/2013 г. по описа на СРС, 110 с-в. В открито заседание на 23.04.2014 г. е допуснато и разпоредено допълнително събиране на писмени доказателства. Постановено е решение на 24.01.2015 г., потвърждаващо Наказателното постановление, срещу което е подадена касационна жалба от Дружеството. Образувано е кас. д. № 4140/2015 по описа на Административен съд София-град, VI к.с.
5. Търговско дело № 3403/2014 г. по описа на СГС, ТО, VI-15 с-в, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за откриване на производство по несъстоятелност срещу Сано Комерс ЕООД. Постановено е решение за обявяване на длъжника в несъстоятелност, прекратяване на дейността му и определение за спиране на производството на основание чл. 632, ал. 1 ТЗ.
 6. Адм.д. № 11049/2014 г. по описа на II адм. отд., 35 с-в, образувано по жалба на Софарма имоти АДСИЦ срещу Заповед по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, с която се разпорежда премахването на строеж – собствен на Софарма имоти АДСИЦ, съставляващ ограда при комплекс СБТ. Делото е обявено за решаване, но решение не е постановено.
 7. Изп.д. № 20147080400068 по описа на ЧСИ Тотко Колев по изпълнителен лист срещу ЕТ“Анес – Ангел Делибалтов“, издаден по гр. дело № 1220/2014 г. по описа на Районен съд гр. Царево, ГК, III състав. Делото е образувано на 31.07.2014 г., предприети са изпълнителни действия (запор на банкови сметки и на МПС) и е събрана част от сумата, представляваща около 30 % от дълга.
 8. Изп.д. № 20137080400072 при ЧСИ Тотко Колев, гр. Бургас по изпълнителен лист срещу „Сириусфарм“ ЕООД и Галина Димитрова Петрова (управител на дружеството), солидарни длъжници. Принудителните изпълнителни действия по делото са спрени поради постигнато споразумение с длъжниците за разсрочено издължаване.
 9. Изп.д. № 20128510400267 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу Ругаро ЕООД и Румен Добрев Калчев, солидарни длъжници. Делото е образувано на 09.02.2012 г.
 10. Изп.д. № 20118510401133 при ЧСИ Мариян Петков /прехвърлено от ЧСИ Стоян Якимов, образувано 2009 година/ по три изпълнителни листа срещу лицето Иван Красимиров Паунчев.
 11. Изп.д. № 20128510401149 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу Валентина Миладинова Михайлова. Образувано е на 17.05.2012 г. Ежемесечно постъпват суми от запор на трудово възнаграждение. Към момента са събрани 85 % от дълга.
 12. Изп.д. № 20128510400286 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу „Григо-73“ ЕООД за сума. Делото е образувано на 10.02.2012 г.
 13. Изп.д. № 20128510401323 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу „Сувенир“ ЕООД и Георги Иванов Първанов, солидарни длъжници. Делото е образувано на 06.06.2012 г. След проведен установителен иск относно размера на вземането, същото е потвърдено от съда. Длъжникът изплати цялата главница, както и разноски по делото по компенсация. Не са платени дължимата законна лихва, направените от „Софарма имоти“ АДСИЦ разноски за образуване на изпълнителното дело, както и разноските на ЧСИ. Изпълнителното дело е действало по отношение събирането на тези суми като част от дълга – точка II, 2. по долу.
 14. Изп.д. № 20118510401172 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу „Солид-дамска мода“ ООД. Делото е образувано на 11.07.2011 г.
 15. Изп.д. № 20118510400519 при ЧСИ Мариян Петков по изпълнителен лист срещу „Стийл груп“ ООД за сума. Делото е образувано на 08.04.2011 г.
 16. Изп.д. № 20098440400262 при ЧСИ Стоян Якимов по два изпълнителни листа срещу „Нис“ ООД и Симеон Христов Гръбчев, солидарни длъжници. На 15.04.2010 г. по делото е платен от длъжника 80 % от главния дълг, след което други суми за погасяване на дълга не са събрани.
 17. Ч. гр. д. № 25683/2015 г. по описа на Софийски Районен съд, I г.о., 28 с-в, образувано от „Софарма имоти“ АДСИЦ по Заявление за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 410 ГПК срещу „КАМЕРА“ ООД. Делото е в ход.
 18. Ч. гр. д. № 25685/2015 г. по описа на Софийски Районен съд, I г.о., 38 с-в, образувано от „Софарма имоти“ АДСИЦ по Заявление за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 410 ГПК срещу „КАМЕРА“ ООД. Делото е в ход.

19. Ч.гр.д. № 401/2015 г. по описа на Районен съд Карнобат по заявление на „Софарма имоти“ АДСИЦ по чл. 417 ГПК, по което е издадена заповед за изпълнение и изпълнителен лист в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу длъжника ЕТ “Зарко груп – Здравко Недев“.

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

20.9. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКАТА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

На свое заседание на 27.04.2015 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ взе решение за увеличение на капитала на дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл.112 и сл. от ЗППЦК от 16 938 725 лв., разпределен в 16 938 725 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 18 088 725 лв., чрез издаване на нови 1 150 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 3,90 лв. за акция. Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоемитираните акции.

Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 575 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 3,90 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

След публикуването на на междинния неаудитиран финансов отчет на Дружеството към 31 март 2015 г., не е настъпила друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента освен посочената по-горе.

21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

21.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

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

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ вписаният акционерен капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на 16 938 725 лева, разпределен в 16 938 725 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

Таблица № 19: Вписан акционерен капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ	КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013 Г.	КЪМ 01 ЯНУАРИ 2014 Г.	КЪМ 01 ЯНУАРИ 2015 Г.	КЪМ ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОНН ИЯ ДОКУМЕНТ
Размер на капитала	15 710 686 лева	15 710 686 лева	15 710 686 лева	16 938 725 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	15 710 686 броя	15 710 686 броя	15 710 686 броя	16 938 725 броя

Източник: Търговски регистър към Агенция по вписванията

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

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

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

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

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

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

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

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

Няма друго начинание за увеличаване на капитала, освен увеличението на капитала на Дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 27.04.2015 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 16 938 725 лв., разпределен в 16 938 725 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 18 088 725 лв., чрез издаване на нови 1 150 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 3,90 лева за акция.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

С вписване № 20150113152634 от 13.01.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията седмо увеличение на капитала на дружеството от 15 710 686 лева на 16 938 725 лева, разпределен в 16 938 725 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

21.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

Общо събрание

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

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

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

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

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

свикване на общо събрание в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

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

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

Съвет на директорите

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

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

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

Дружеството; 9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; 10. откриване на клонове и представителства; 11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

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

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

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

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

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

Право на глас на обикновените акции

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

Право на дивидент

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

Право на ликвидационен дял

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

Привилегирани акции

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

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

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции.

Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от Устава.

ДЕЙСТВИЕ НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ОПОВЕСТЯВЕНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ

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

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

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

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

2.2. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

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

23.1 ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ

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

23.2. ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

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

24. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

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

- Устав на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- Одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ за 2012, 2013 и 2014 година;
- Неодитирани междинни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2014 г. и 31.03.2015 г.

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

ЕМИТЕНТА:

„СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

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

Тел.: + 359 2 8134 523

Факс: + 359 2 4250 131

Е-поща: VPanova@sopharma.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ” АД

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

Тел.: +359 (02) 988 63 40;

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: atanasova@sis.bg

Лице за контакт: Мария Атанасова

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

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

Интернет страницата на „Софарма имоти” АДСИЦ – www.sopharma-imoti.com

Интернет страницата на ИП СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ АД – www.sis.bg

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

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

26. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

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

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез инвестиране предимно в качествени и доходноосни търговски, индустриални, жилищни и офис сгради;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на недвижими имоти или участия в такива имоти;
- Ефективно разпределение на риска чрез структуриране на диверсифициран портфейл от недвижими имоти с разнообразно предназначение и местоположение;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ за търговия на „Българска фондова борса – София” АД.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели ще бъде концентрирана върху:

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

Дружеството ще инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистемния риск за акционерите, „Софарма имоти” АДСИЦ планира да изгради динамичен и добре

диверсифициран портфейл от активи, като набраните средства ще бъдат инвестирани в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „Софарма имоти” АДСИЦ може да инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа. Максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал на „Софарма имоти” АДСИЦ, е 12:1, съгласно решение по Протокол № 11 от Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ, взето на заседание проведено на 26.05.2011 г.

Финансови цели

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

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

Приоритети на инвестиционната дейност

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

Други възможни инвестиции

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

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

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

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

Инвестиционни решения

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

Инвестиционни ограничения

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

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

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

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

- **Търговски имоти.** Тази категория включва всички магазини за продажба на потребителски стоки, лекарствени средства, търговски и развлекателни центрове, супермаркети и хипермаркети. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде закупуването или изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота (leaseback transaction). Имотите ще бъдат разположени в големи гъсто населени градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация.
- **Индустриални имоти.** В тази категория се включват помещения за производствена дейност и/или съхранение на материали и готова продукция с цел търговия на едро и/или транспортиране. Имотите трябва да имат добра инфраструктура и подходящи условия за развитие на съответния вид стопанска дейност. Тези инвестиции ще имат за цел предимно последващо отдаване под наем или обратно отдаване под наем на продавача на имота. За наематели на своите индустриални имоти Дружеството ще търси чуждестранни компании, които имат желание да навлязат на българския пазар или такива, които вече оперират на територията на страната, но не разполагат със съвременни качествени индустриални площи. Имотите трябва да бъдат разположени в индустриалните зони на големите градове – София, Пловдив и Варна. Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения.
- **Бизнес и офис имоти.** Дружеството предвижда да инвестира в качествени офис сгради (Клас А и Б) с първокласни наематели с дългосрочни договори за наем. Поради настоящата ситуация на пазара на офис площи в София, Дружеството първоначално няма да инвестира в изграждане на такива имоти, а само в съществуващи сгради с надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии и булеварди на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик.
- **Други недвижими имоти:**
Парцели за бъдещо строителство – Такива имоти ще бъдат закупвани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план.

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

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

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

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

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

30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

Недвижимите имоти на „Софарма имоти” АДСИЦ са разположени в редица големи градове в България и представляват аптеки, магазини, банкови офиси и др. Претеглени с пазарната си стойност към 31.12.2014 г. , имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (40.60%), търговски и офис обекти (17.49%), търговски център (25.42%), подземни паркинги (7.51%) и специални общи инсталации, оборудване, съоръжения и външни връзки (8.98%).

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

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

Таблица № 20: Относителен дял на имотите на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2014 г. по градове:

Град	Стойност на обектите	Дял
АЙТОС	98 139.05	0.12%
БАНСКО	292 831.50	0.35%
БЕЛИЦА	55 619.30	0.07%
БЛАГОЕВГРАД	274 968.30	0.33%
БУРГАС	409 497.35	0.49%
ВАРНА	311 192.90	0.37%

БРАЦА	329 808.60	0.39%
ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	125 204.55	0.15%
ДОЛНИ ДЪБНИК	66 172.95	0.08%
КАМЕНО	57 950.20	0.07%
КАРНОБАТ	88 132.90	0.10%
МОНТАНА	90 234.45	0.11%
ПЛЕВЕН	120 604.70	0.14%
ПЛОВДИВ	102 389.05	0.12%
ПОМОРИЕ	36 861.75	0.04%
РАЗГРАД	96 328.45	0.11%
РУСЕ	335 622.10	0.40%
СЛИВЕН	136 933.40	0.16%
СОФИЯ	80 606 289.76	95.94%
ТЪРГОВИЩЕ	165 234.35	0.20%
ЦАРЕВО	78 665.40	0.09%
ШУМЕН	140 747.75	0.17%
Общо	84 019 428.76	100.00%

*Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

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

Към датата на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти“ АДСИЦ притежава 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем. В по-голямата си част това са аптеки, медицински магазини, банкови офиси и др. Разположени са главно в партерните етажи на жилищни и обществени сгради или в партерни етажи на районните ДКЦ. Представената по-долу детайлна информация за имотите е от експертната оценка към 31.12.2014 г.

гр. Гоце Делчев

Обект на ул. „Търговска“ № 20 — обектът работи като аптека, отговаря на изискванията за търговски обект. Намира се в триетажна сграда, въведена в експлоатация през 1929 г. Разположена е в централната градска част. Застроената площ е 109,46 кв. м., приходна площ 96,32 кв. м., в рамките на които са оформени търговска зала, склад и сервизно помещение. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има СОТ и телефон. Довършителни работи: подова настилка от гранитогрес, гипсова шпакловка и латекс на стените, окачен таван с луминисцентно осветление, вътрешна дограма и витрина от РУС. Нотариален акт № 172, том III, рег. № 6922, дело № 535 от 28.08.2006 г.

Обект на ул. „Гоце Делчев“ № 6 — в обекта са обособени аптека и магазин за детски стоки, които отговарят на изискванията за търговски обект. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, въведена в експлоатация през 1993 г. Разположена е в непосредствена близост до централната градска част. Застроената площ е 202,00 кв. м., а площта за отдаване под наем – 171,70 кв. м., в рамките на които са оформени приемна, помещение, склад, канцелария, сервизно помещение, склад – мазе и свързващите ги два коридора. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатизация, СОТ и телефон. Нотариален акт № 171, том III, рег. № 6921, дело № 534 от 28.08.2006 г.

гр. Банско

Обект на ул. „Цар Симеон“ № 58 — търговски обект, функциониращ като аптека, разположен на партерен етаж. Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, въведена в експлоатация през 1974 г. Разположена е

в УПИ ХУП-835, кв. 169 по регулационния план на града. Застроената площ е 441,00 кв. м., а приходната площ – 374,85 кв. м. и включва 140 кв. м. избено помещение, пригодено за складови нужди. В рамките на оставащата квадратура са оформени четири търговски помещения и две сервизни помещения. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатизация, СОТ и телефон. През 2002 г. е извършен ремонт, включващ подова настилка от гранитогрес, гипсова шпакловка и латекс на стените, окачен таван с луминисцентно осветление. Нотариален акт № 28, том II, рег. № 2287, дело № 213 от 14.09.2006 г.

гр. Благоевград

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

гр. Враца

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

гр. Варна:

Аптека на ул. „Народни будители” № 5. Търговски обект, функциониращ като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е масивна едноетажна, самостоятелна постройка, въведена в експлоатация през 1969 г. Намира се в квартал „Аспарухово” на една от главните транспортни артерии до ж.к. „Дружба”. Застроената площ е 314,00 кв. м., а приходната – 266,90 кв. м. Обособени са помещения с различни функции: приемна, асистентско, стая за управител, миялна, лаборатория, по два броя складове и материални, както и битова, гардеробна, тоалетна и баня. Към обекта има и мазе с площ от 61,62 кв. м., в рамките на което са оформени още 3 помещения, които са ремонтирани и в добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът – окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Нотариален акт № 153, том III, рег. № 11759, дело № 588 от 24.11.2006 г.

гр. Русе

Обект на бул. „Липник” № 52, бл. „А.Гецов”. Търговски обект, функциониращ като пункт за залози. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажна, въведена в експлоатация през 70-те години. Зоната, в която се намира обектът, е подчертано жилищна — ж.к. „Здравец”. Застроената площ е 181,00 кв. м., в рамките на които са оформени девет помещения: приемно, асистентско, лаборатория, расфасовна, битова с гардеробна, три материални и кабинет на управителя. Приходната площ е 153,85 кв. м. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатик. Изпълнените довършителни работи

включват подова настилка от паркет, балатум и мозайка. Стените са с варова мазилка и латекс, а в две от помещенията и с ламперия. На тавана е монтирано луминисцентно осветление, вътрешната дограма е шпервана, а витрината – метална. Аптеката отговаря на изискванията за търговски обект. Нотариален акт № 124, том VI, рег. № 8606, дело № 783 от 05.10.2007 г.

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

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

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

Обект на ул. „Борисова” № 116. Търговски обект, функциониращ като заведение. Сградата, в която се намира обектът, е масивна осеметажна жилищна сграда в ж.к. „Централен – южен район”. Общата застроена площ е 124,24 кв. м., заедно с изба с площ от 60,00 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и дворното място. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са боядисани с латекс. Дограмата е метална. Отоплението е с климатици. Приходната площ е 99,39 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. Нотариален акт № 59, том I, рег. № 1048, дело 48 от 19.06.2009 г.

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

гр. Бургас

Магазин на бул. „Демокрация” № 104. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен жилищен блок,

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

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

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

Обект ж.к. „Славейков”, бл. № 10. Обектът функционира като аптека. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен панелен жилищен блок. Въведена е в експлоатация през 1974 г. Разположена е в жилищен район. Застроената площ на обекта е 73.86 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, два склада, миялно, тоалетна и коридор. Приходната площ на обекта е 66,47 кв. м. Обособено е помещение за аптека и банкомат (АТМ). Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна, канализационна и отоплителна мрежи. Помещенията са ремонтирани и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е окачен с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева, с монтирани предпазни ролетни щори на витрините. Нотариален акт № 150, том IV, рег. № 7167, дело № 694 от 07.08.2008 г.

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

санитарен възел с преддверие. Подовите настилки в различните помещения са от мрамор и теракот. Стените са шпакловани и покрити с латекс, а таванът – окачен, с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Отоплението се осъществява с климатизация. Приходната площ на обекта е 12,44 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обменното бюро няма наемател. Магазинът е с площ от 37,13 кв. м., в които са оформени търговска зала, склад и санитарен възел с преддверие. Подовите настилки в различните помещения са от мрамор и теракот. Стените са шпакловани и покрити с латекс, а таванът в търговската зала е окачен, с луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Отоплението се осъществява с конвекторни радиатори. Приходната площ е 33,42 кв. м. Обектът е с висок риск при прогнозиране на приходите от наем. Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 7165, дело № 692 от 07.08.2008 г.

гр. Поморие

Магазин ул. „Княз Борис I” № 60. Сградата, в която се намира обектът, е триетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в стария град, в оживената централна търговска част. Застроената площ на обекта е 47,70 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, склад, две преддверия и тоалетна. Приходната площ е 42,93 кв. м. Помещенията са ремонтирани през 2004 г. и са в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс, а таванът – окачен с луминисцентно осветление. В търговския салон е монтиран климатик. Нотариален акт № 110, том IV, рег. № 1187, дело № 695 от 15.04.2008 г.

гр. Царево

Аптека ул. „Хан Аспарух” № 36. Сградата, в която се намира обектът, е двуетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1979 г. Разположена е в централната градска част и функционира като офис на „Мобилтел”, билетен център и магазини. Застроената площ на обекта включва 137,0 кв. м. на първия етаж и избено помещение от 54,0 кв. м. Приходната площ е 162,35 кв. м. Помещенията са ремонтирани частично през 2006 г. Подовата настилка е гранитогрес, стените са шпакловани или покрити с гипсокартон, а върху тях е положен латекс. Таванът е с луминисцентно осветление. В помещенията са монтирани климатизатори. Дограмата е алуминиева. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Нотариален акт № 68, том IV, рег. № 4149, дело № 634 от 17.12.2008 г.

гр. Монтана

Аптека гр. Монтана, бул. „Трети март” № 41. Помещението е част от партерен етаж на масивна пететажна жилищна сграда, построена през 1985 г. Застроената площ на обекта включва 171,64 кв. м. на първия етаж и избено помещение от 54,00 кв. м. Приходната площ е 149,33 кв. м. Състои се от търговска част и санитарен възел със съблекалня, складово помещение, асистентско помещение, помещение на управителя, мазе от 54 кв. м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Подовата настилка е мозайка, стените са шпакловани и покрити с латекс. Таванът е с луминисцентно осветление. Нотариален акт №11, том VI, рег. № 6906, дело 558 от 21.12.2009 г.

гр. Айтос

Аптека на ул. „Хаджи Димитър” № 20. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1970 г. Разположена е в центъра на града, на една от главните негови артерии. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Застроената площ е 240,00 кв. м., състоящи се от партер от 180,00 кв. м., в който са обособени помещения с различни функции, а именно – приемно, стая на управител, складове и санитарен възел; и сутерен от 60,00 кв. м., в който са оформени складови помещения. Приходната площ е 204 кв. м. Помещенията са отремонтирани и в много добро състояние. Подовата настилка е гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс и ламперия. Таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е метална. Има климатик. Сутеренната част се нуждае от ремонт,

но такъв към момента не е планиран. Нотариален акт № 117, том IV, рег. № 3414, дело № 557 от 14.04.2008 г.

гр. Камено

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

гр. Карнобат

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

гр. Сливен

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

гр. Разград

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

том VI, рег. № 5225, дело № 638 от 30.10.2008 г.

гр. Търговище

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

гр. Плевен

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

гр. Долни Дъбник

Аптека на ул. „Христо Янчев” 67-69. Сградата, в която се намира обектът, е пететажна, масивна, въведена в експлоатация през 1980 г. Разположена е в централната градска част. Застроената площ на целия обект е 121,78 кв. м., в рамките на които са развити приемно помещение, работилница, склад и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 103,51 кв. м. Обектът е ремонтиран през 2003 г. Подовите настилки са гранитогрес и теракот, стените са покрити с латекс. Таванът е окачен, с монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е алуминиева. Има монтиран климатик. Нотариален акт № 167, том VI, рег. № 5481, дело № 816 от 23.05.2008 г.

гр. Пловдив

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

гр. Белица

Аптека в УПИ III, кв. 34. Сградата, в която се намира обектът, е четириетажна, масивна, въведена в експлоатация през 1983 г. Разположена е в центъра на града. Застроената площ на целия обект е 199,66 кв. м., в които са разположени приемно помещение, помещение управител, лаборатория, склад и санитарен възел. Приходната площ на обекта е 169,71 кв. м. Обектът е ремонтиран през 2003 г. Подовата настилка в приемното помещение е мрамор, стените и таванът са покрити с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно

осветление. Дограмата е дървена. Отоплението се осъществява с използване на твърдо гориво. Нотариален акт № 6, том IV, рег. № 3075, дело № 586 от 22.05.2008 г.

гр. Шумен

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

гр. София

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

Банков офис и магазин - пл. „Св.Неделя” № 5. Обектът е с разгъната застроена площ от 431,05 кв. м., разположен на етажи партер, първо ниво – на кота 0, и второ ниво – на кота +3.25. Разположен е в центъра на града в административната сграда на Министерството на здравеопазването, която е построена през 1932 г. Обектът е разположен на 2 нива: приземен етаж с площ от 280,94 кв.м., включващ магазин с площ от 34,86 кв. м.; и помещение Галерия с площ от 150,11 кв. м., включващо банкови офиси. Приходната площ на обекта е 373,29 кв. м. Обектът е основно ремонтиран през 2007 г., състои се от 10 помещения: на приземния етаж има приемен салон, сервизни помещения, а на първия етаж – офис помещения. Обектът разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Изпълнението е луксозно, отговарящо на изискванията за обект за банков офис и луксозен магазин. Има алуминиева дограма, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Отоплението се осъществява с електрически радиатори „конверторен тип”. Нотариален акт № 66, том VI, рег. № 35 434, дело № 1011 от 29.11.2007 г.

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

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

Магазин на ул. „Княз Александър Батенберг” № 16. Обектът е със застроена площ от 63,66 кв. м., разположен

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

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

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

Медицински център, офис и магазин на ул. „Макгахан”, бл. 54. Аптеката е със застроена площ от 170,00 кв. м. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1970 г., находяща се в ж.к. „Хаджи Димитър”, район „Подуене”. В рамките на площта ѝ са обособени медицински център и два магазина. Приходната площ е 147,90 кв. м. Помещенията са оборудвани и разполагат с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Медицинският център е с метална и дървена дограма и охранителни решетки. Подът е покрит с тракот и мозайка. Стените са с гипсова шпакловка. Нотариален акт № 109, том I, рег. № 4878, дело № 103 от 16.02.2007 г.

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

Магазин и ателие за химическо чистене на бул. „Александър Стамболийски” № 147. Обектът е със застроена площ от 129,10 кв. м., а по архитектурно заснемане – 135,78 кв. м., ведно с 3,19 % припадащи се идеални части от терена. Разположена е на първия етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1950 г. В рамките на площта ѝ са обособени магазин и аптека. Приходната площ на обекта е 116,77 кв. м. Подовите настилки са

теракот, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, таванът е с луминисцентно осветление. Дограмата е PVC, а пред нея е монтирана ролетна щора. Помещението разполага с всички възможни инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Транспортната достъпност е отлична. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 4876, дело № 101 от 16.02.2007 г.

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

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

Аптека, оптика и магазин на бул. „Мария Луиза” № 191. Аптеката е разположена в сградата на 7-ма столична поликлиника, която попада в район „Сердика”. Общата и разгъната площ е 312,68 кв. м., развити в две нива. В партера на сградата са развити 243,00 кв. м., включващи търговска зала, канцелария, три склада, асистентско помещение, миялна и санитарен възел; обектът разполага с прилежащо мазе с площ от 69,68 кв. м. Кварталът е подчертано жилищен, но с лоша транспортна достъпност. Приходната площ на обекта е 300,17 кв. м. Магазинната част е без наемател. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. През изтеклата година и към момента на оценката обектът е отдаден частично под наем. Сградата е масивна, строена през 1950 г. Помещението разполага с всички възможни инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Помещението е ремонтирано, но не с луксозно изпълнение. Дограмата е алуминиева, подът е с мозаечни плочи и теракот, стените са с гипсова шпакловка, осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 174, том I, рег. № 6441, дело № 160 от 06.03.2007 г.

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

Банков офис на бул. „Гоце Делчев” № 76. Обектът е разположен в подблоковото пространство на масивна жилищна сграда, строена по системата ЕПК през 1987 г. Застроената площ е 113,10 кв. м. В рамките на площта ѝ са обособени офиси и санитарен възел. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с добра транспортната достъпност. Приходната площ на обекта е 96,14 кв. м. Подовата настилка е теракот и гранитогрес, стените са гладко шпакловани и покрити с латекс, а таванът е с луминисцентно осветление.

Дограмата е PVC и метална. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Нотариален акт № 172, том I, рег. № 6439, дело № 158 от 06.03.2007 г.

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

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

Аптека на бул. „Христо Силянов” № 73. Обектът е разположен в сградата на 8-ма столична поликлиника, която попада в район „Надежда – I”. Обектът е разположен в оживен столичен квартал и е с отлична транспортната достъпност. Приходната площ на обекта е 236,90 кв. м. Обектът е разположен в двуетажно крило с масивна конструкция и плосък покрив в партерното ниво. Сградата е масивна, построена през 1975 г. Застроената площ на аптеката е 272,30 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. В обекта са развити антре приемно, кабинет, асистентско помещение, миялна, санитарен възел и две помощни помещения. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, централно отопление, климатизация и телефон. Помещението е ремонтирано, но не с луксозно изпълнение. Дограмата е дървена с метални решетки, подът е с фаянс и теракот, стените са с гипсова шпакловка, таванът е вароциментова мазилка, осветлението е луминисцентно. Нотариален акт № 175, том I, рег. № 6442, дело № 161 от 06.03.2007 г.

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

Консултантски офис, ортопедична работилница и санитарен магазин на бул. „Цар Борис III” № 41. Обектът е разположен в подблоковото пространство на масивна четиринадесететажна жилищна сграда, построена 1959 г. Сградата представлява бл. 1 от ж.к. „Хиподрума” и се намира в локалното платно на бул. „Цар Борис III”. Обектът е със застроена площ от 215,40 кв. м., разпределени в три помещения: консултантски офис, санитарен магазин и ортопедична работилница. Ремонтиран е – монтирана е PVC дограма, на пода е поставен теракот, а

на стените и тавана – варова мазилка и латекс. Помещението разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон. Приходната площ на обекта е 183,09 кв. м. Обектът е с отлична транспортната достъпност. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 6433, дело № 153 от 06.03.2007 г.

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

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

Аптека в ж.к. „Дружба-1”. Обектът се намира на партерния етаж от сградата на 28-ма столична поликлиника. Сградата е монолитна, построена през 1970 г., и попада в район „Искър”, ж.к. „Дружба – Г”. Кварталът е жилищен и с отлична транспортна достъпност. Приходната площ на обекта е 106,18 кв. м. Покривът е плосък, дограмата – алуминиева, подът – с теракот, а стените и таванът са шпакловани и покрити с латекс, осветлението е луминисцентно. Аптеката разполага с инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, климатизация и телефон. Застроената ѝ площ е 119,30 кв. м. В тази площ са развити приемно, кабинет, асистентско помещение, санитарен възел и склад. Нотариален акт № 164, том I, рег. № 6429, дело № 150 от 06.03.2007 г.

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

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

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

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

Аптека район „Младост-2”, бл. № 211. Обектът е разположен в партерния етаж на масивна четириетажна сграда, построена през 1965 г. Застроената площ е 42,0 кв. м. и в тази площ са развити търговска зала, офис, санитарен възел и складови помещения. Разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление и телефон. Дограмата е PVC, подът е с теракот, а стените и таванът са с латекс. Приходната площ на обекта е 37,80 кв. м. Нотариален акт № 168, том I, рег. № 7729, дело № 154 от 19.03.2008 г.

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

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

Магазин ж.к. „Овча купел”, бл. № 415. Сградата, в която се намира обектът, е осеметажен панелен жилищен

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

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

РЗП на имота - 66,68 квм.

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

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

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

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

През 2013 година „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за довършителни работи и подобрения на обща стойност 431 хил. лв. През 2014 г. Софарма имоти АДСИЦ е извършило преустройство, текущи ремонти, подобрения, довършителни работи и архитектурни проекти на недвижимите имоти на обща стойност 469 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 139 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите. Към 31.03.2015 г. Дружеството е извършило преустройство, текущи ремонти, подобрения, довършителни работи и архитектурни проекти на недвижимите имоти на обща стойност от 8 хил. лв.

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

Към 31.03.2015 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираниите активи на „Софарма имоти” АДСИЦ, представляват 91.50 % (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 93,33% (изчислението е на база площ на обекта).

30.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ.

Административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс е застрахован в ЗК „Уника“, гр. София, ул. „Юнак“ № 11-13, ЕИК 040451865. Общата застрахователна сума по полицата е 69 215 660 лева. Покритите рискове за сградите са пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, покачване на нивото на водата на естествени водни басейни, буря, градушка, проливен дъжд, изтичане на вода от тръбни инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, кражба чрез взлом, вандализъм и грабеж, счупване на стъкло, изтичане от спринкерна инсталация.

Всички останали недвижими имоти са застраховани в ЗК „Медико-21“ АД, гр. София, бул. „Мария Луиза“ № 92, ЕИК 131039664. Общата застрахователна сума по полицата е 14 546 157.60 лева. Покритите рискове за сградите са: пожар, мълния, експлозия, имплозия, удар от летателен апарат или предмет, паднал от него, буря, ураган, пороен дъжд, градушка, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, свличане и срутване на земни пластове, наводнение, земетресение, кражба чрез взлом, кражба с използване на техническо средство, грабеж, злоумишлени действия на трети лица, авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и вентилационни инсталации, авария на спринклерни инсталации, счупване на стъкла, счупване на вътрешни стъкла, удар от пътно превозно средство или животно, индиректно попадение на мълния, авария с товаро-разтоварни машини, действие на морски вълни, пушек и дим, късо съединение, токов удар.

30.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.

Огледите на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, са извършени на различни дати през месеците ноември и декември 2014 г., в различните градове, където се намират обектите.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти.

Подробна информация за притежаваните от „Софарма имоти“ АДСИЦ недвижими имоти е представена в т. 30.3. от настоящия Регистрационен документ.

в) датата, към която е извършена оценката.

Оценката на недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ е извършена към 31.12.2014 г.

Оценката на Софарма Бизнес Тауърс е извършена към 31.12.2014 г.

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

В оценителската практика се използват три подхода за определяне на пазарна стойност на недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти като Подход на пазарните сравнения, Подход на базата на доходите и Подход на базата на разходите. В рамките на всеки подход, както и на възможните комбинации между тях, се използват една или няколко методики/техники за оценка, като най-често прилаганите такива могат да бъдат дефинирани и резюмирани по съдържание, както следва:

- Сравнителен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при неотдавнашни сделки на имоти със сходни характеристики;
- Приходен метод при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на способността му да генерира приходи, в две разновидности: чрез капитализиране на нетен приход за даден период или чрез дисконтиране, за определен брой периоди, на паричните потоци, произтичащи от използването на имота;

- Метод на разходите за създаване при изготвяне на пазарна оценка на недвижим имот е анализ на стойността на същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент на имота/актива)¹ към момента на оценката, увеличени със стойността на придаваемите за имота права върху земята и извършените подобрения в него, и намалени със стойността на физическото², икономическото³ и функционалното⁴ обезценяване за имота;

Спецификата на недвижимите имоти, върху които се прилагат оценяваните вещни права, индикира явно изразена възможност на същите да генерират парични потоци при целева употреба, в т.ч. и при алтернативно ползване с по-нисък риск от страна на техния собственик, произтичащо от отдаване под наем (т.е. отделяне правото на ползване от правото на собственост). В този смисъл, отчитането на така подчертаната инвестиционна същност на третираните имоти, предполага използване на комбинация от описаните по-горе три базисни подхода, като **в конкретика е приложена методика за остойносттаване на текущата стойност, отразяваща изискванията по т. С16÷С21 на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество» и основаваща се на капитализиран доход от наем** при използване на данни и калкулативни резултати, произтичащи от оценъчни техники, свързани с подхода на пазарните сравнения и подхода на база на разходите за оценяване на същите имоти.

Подход на оценката

Комбинация от трите базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения по т.Б5 на Приложение Б към МСФО 13, Подход на базата на разходите по т.Б8 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на доходите по т.Б10 на Приложение Б към МСФО 13) към стойността на оценяваните имоти.

Техника на оценяване (Метод на оценяване)

Метод за остойносттаване на базата на настоящата стойност съгласно т. Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, съответстващ на методика, свързана с изпълнението на изискванията по т. С16 ÷ С21 на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество» и основаваща се на капитализиран доход от наем, като схема за прилагане на метода на дисконтираните парични потоци при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от оценъчни техники, свързани с подхода на пазарните сравнения и подхода на база на разходите за оценяване на същите имоти.

Входяща информация

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net, migela.bg и др. специализирани издания), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2 (за имотите, находящи се в гр. София и в областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен) и Ниво 3 (за останалите имоти). Така визираните данни от входящата информация за извършване на оценяването се изразяват в:

- **индикации за цени** (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на техникo – икономическа съпоставимост при условията на еднакво районно местоположение) имоти, до които оценителят има достъп.(на база на публичност на информацията) към датата на оценката
- **индикации за срокове на реализация на пазарни сделки** за подобни или сходни обекти, до които оценителят има достъп към датата на оценката (на база данни за диапазон на изменение);
- **индикации за пазарни норми на възвращаемост** при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база усреднени данни и калкулативни стойности от усреднени пазарни данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;

Резултат от оценката

¹ имот/актив, който осигурява подобна функционалност и еквивалентна полезност на тези на оценявания такъв, но който е с модерен дизайн и е изграден или направен със съвременни материали или техники;

² загуба на полезност, дължаща се на физическо изхабяване на имота/актива или на неговите компоненти в резултат на неговата възраст и нормално ползване, която загуба води до загуба на стойност;

³ загуба на полезност, причинена от фактори, външни за имота/актива, особено фактори, свързани с промени в предлагането или търсенето на продукти, произведени с помощта на актива, която загуба води до загуба на стойност;

⁴ загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния имот/актив в сравнение със заместващия го актив, която води до загуба на стойност;

Към 31.12.2014 г. недвижимите имоти - сгради на „Софарма имоти” АДСИЦ са оценени на **84 019 428,75 лв.**, в т.ч.:

- **69 323 406,10 лв.** – пазарна стойност на инвестиционен имот в гр. София, съставляващ административно – търговски комплекс с наименование Софарма Бизнес Тауърс, при който са използвани изходни данни от йерархично Ниво 2;
- **13 796 445,05 лв.** – пазарна стойност на инвестиционни имоти (самостоятелни обекти в гр. София и областните градове на страната, в т.ч. аптеки, офиси, магазини, кабинети и заведения), при които са използвани изходни данни от йерархично Ниво 2;
- **899 577, 60 лв.** - пазарна стойност на инвестиционни имоти (самостоятелни обекти в други населени места на страната, в т.ч. аптеки, офиси, магазини, кабинети и заведения), при които са използвани изходни данни от йерархично Ниво 3;

Таблица № 21: Оценка на справедливата стойност на имотите на „Софарма имоти” АДСИЦ

№	Местонахождение		Пазарна стойност (лв) към 31.12.2014 г.	Йерархично ниво	Норма на възвръщаемост (%)
1	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. „Търговска” № 20	44 634,05	Ниво 3	4,05%
2	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. „Гоце Делчев” № 6	80 570,50	Ниво 3	4,05%
3	БАНСКО	ул. „Цар Симеон” № 58	292 831,50	Ниво 3	6,80%
4	БЛАГОЕВГРАД	ул. „Св. Кирил и Методий” № 9	274 968,30	Ниво 2	9,18%
5	ВРАЦА	ул. „Втори юни” № 64	329 808,60	Ниво 2	7,91%
6	ВАРНА	ул. „Народни будители” № 5	311 192,90	Ниво 2	5,10%
7	РУСЕ	бул. „Липник” № 52	103 931,95	Ниво 2	5,28%
8	РУСЕ	ул. „Никюп”	63 555,65	Ниво 2	4,64%
9	РУСЕ	ул. „Николаевска” № 101	34 176,20	Ниво 2	5,49%
10	РУСЕ	ул. „Липник” № 66	48 073,75	Ниво 2	4,42%
11	РУСЕ	ул. „Борисова” № 116	55 068,35	Ниво 2	6,38%
12	РУСЕ	ул. „Александровска” № 97	30 816,20	Ниво 2	6,56%
13	БУРГАС	ул. „Демокрация” № 104	52 862,45	Ниво 2	5,53%
14	БУРГАС	ул. „Братя Миладинови” № 117	117 387,20	Ниво 2	6,09%
15	БУРГАС	ул. „Вардар” № 1	64 411,15	Ниво 2	5,56%
16	БУРГАС	ж.к. „Славейков” 10	57 136,95	Ниво 2	6,28%
17	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	66 906,85	Ниво 2	6,36%
18	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	15 234,05	Ниво 2	6,36%
19	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	35 558,70	Ниво 2	5,76%
20	ПОМОРИЕ	ул. „Княз Борис I” № 60	36 861,75	Ниво 3	4,38%
21	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 36	12 999,45	Ниво 3	5,46%
	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 37	18 143,55	Ниво 3	6,58%
	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 38	47 522,40	Ниво 3	6,58%
22	МОНТАНА	бул. „Трети март” № 41	90 234,45	Ниво 2	7,85%
23	АЙТОС	ул. „Хаджи Димитър” № 20	98 139,05	Ниво 3	9,00%
24	КАМЕНО	ул. „Георги Димитров” № 1	57 950,20	Ниво 3	7,01%
25	КАРНОБАТ	ул. „Тодор Каблешков” № 6	88 132,90	Ниво 3	7,97%
26	СЛИВЕН	бул. „Цар Освободител” № 30	136 933,40	Ниво 2	5,05%
27	РАЗГРАД	ул. „Васил Левски” № 4	96 328,45	Ниво 2	6,49%
28	ТЪРГОВИЩЕ	ул. „Васил Левски” № 7	165 234,35	Ниво 2	5,88%

29	ПЛЕВЕН	бул. „Данаил Попов” № 6	120 604,70	Ниво 2	6,75%
30	ДОЛНИ ДЪБНИК	ул. „Христо Янчев” № 67-69	66 172,95	Ниво 3	8,50%
31	ПЛОВДИВ	ж.к. „Тракия”, бл.15	102 389,05	Ниво 2	7,85%
32	БЕЛИЦА	УПИ III, кв.34	55 619,30	Ниво 3	6,80%
33	ШУМЕН	бул. „Славянски” № 16	140 747,75	Ниво 2	8,50%
34	СОФИЯ	ул. „Васил Димитров” № 59	349 353,45	Ниво 2	9,76%
35	СОФИЯ	пл. „Света Неделя” № 5	3 975 950,15	Ниво 2	4,71%
36	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 153	1 753 545,70	Ниво 2	4,86%
37	СОФИЯ	ул. „Княз Ал. Батенберг” № 16	484 343,20	Ниво 2	4,71%
38	СОФИЯ	ул. „Пиротска” № 120	101 767,90	Ниво 2	7,90%
39	СОФИЯ	ул. „Георги Измирлиев” № 8	364 661,70	Ниво 2	8,50%
40	СОФИЯ	ул. „Макгахан”, бл.54	127 644,45	Ниво 2	8,53%
41	СОФИЯ	ул. „Ем. Васкидович” № 51	247 978,85	Ниво 2	7,92%
42	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 147	137 552,50	Ниво 2	6,47%
43	СОФИЯ	ж.к. „Левски-В”, бл.9А	65 249,65	Ниво 2	5,22%
44	СОФИЯ	бул. „Александър Пушкин” № 13	103 513,90	Ниво 2	4,39%
45	СОФИЯ	бул. „Мария Луиза” № 191	251 961,25	Ниво 2	6,40%
46	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 82	513 358,85	Ниво 2	5,58%
47	СОФИЯ	бул. „Гоце Делчев” № 76	186 962,65	Ниво 2	8,37%
48	СОФИЯ	ж.к. „Люлин”, бл. 217	51 539,60	Ниво 2	6,78%
49	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 126	153 740,45	Ниво 2	10,52%
50	СОФИЯ	бул. „Христо Силянов”, 8 поликлиника	214 562,95	Ниво 2	5,76%
51	СОФИЯ	ж.к. „Младост-3”, 25 поликлиника	175 003,90	Ниво 2	6,97%
52	СОФИЯ	бул. „Цар Борис III” № 41	225 295,40	Ниво 2	4,75%
53	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, до 69-то у-ще	114 047,65	Ниво 2	9,14%
54	СОФИЯ	ж.к. „Младост-1А”, бл.508	96 979,35	Ниво 2	6,53%
55	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, 28 поликлиника	110 851,00	Ниво 2	7,48%
56	СОФИЯ	ж.к. „Света Троица”, бл. 316	113 914,95	Ниво 2	7,29%
57	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 186	99 261,50	Ниво 2	6,47%
58	СОФИЯ	ул. „Николай Коперник” № 9	309 433,80	Ниво 2	6,83%
59	СОФИЯ	бул. „Цариградско шосе” 36, бл. 10	278 129,30	Ниво 2	6,48%
60	СОФИЯ	ж.к. „Младост-2”, бл. 211	33 692,05	Ниво 2	5,55%
61	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл.109	23 897,50	Ниво 2	9,60%
62	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109	35 761,00	Ниво 2	9,60%
63	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 136 Магазин	71 186,35	Ниво 2	7,23%
64	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 137 Офис	22 115,05	Ниво 2	5,95%
65	СОФИЯ	ж.к. „Овча купел-1”, бл. 415 МЛ	35 364,90	Ниво 2	6,68%
66	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 64	311 132,25	Ниво 2	4,86%
67	СОФИЯ	бул. „Никола Мушанов” № 74	143 130,50	Ниво 2	5,95%
	Общо		14 696 022,65		

Стойността на Софарма Бизнес Тауърс е **69,32 млн. лв.** към 31.12.2014 г., като същата е изчислена съгласно МСФО 13, кореспондираща на Пазарна стойност съгласно „Рамка на МСО” и т.Г1 на МСО 300 „Оценки за целите на финансовото отчитане”, в т.ч.:

- **18 787 051,15 лв.** - Офисна сграда Блок А
- **15 327 619,70 лв.** - Офисна сграда Блок Б
- **21 356 480,55 лв.** - Търговски център
- **6 309 101,55 лв.** - Подземен паркинг

- 7 543 153,15 лв. - Инкорпорирано оборудване, съоръжения и външни връзки

д) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството

Сумата от оценките на недвижимите имоти съвпада със сумата от последния годишен финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ – инвестиционните имоти са на обща стойност 84.019 млн. лв., като стойността на Софарма Бизнес Тауърс е 69.32 млн. лв., а на останалите имоти – 14.696 млн. лв.

е) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – конкретната локация, предназначението и размера на недвижимия имот, има ли осигурен наемател, състоянието на имота и необходимостта от ремонти и др.

Наемните нива според агенция Forton са относително стабилни за висококачествените офис проекти в широкия център и периферията на София. Средните наемни нива за офис клас А са около 10,50-12,50 евро за кв.м. в зависимост от локацията.

30.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА

Общата стойност на търговските вземания на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.12.2014 г. е 476 хил.лв.; от тях 199 хил.лв. (41,81%) са вземания от наеми, 212 хил.лв. (44,54%) са от префактуриране на консумативи и такса битови отпадъци, 65 хил.лв. (13,66%) са от други услуги.

Вземанията на „Софарма имоти“ АДСИЦ от свързани лица към 31.12.2014 г. са в размер на 27 хил.лв.; от тях 14 хил.лв. (51,85%) са вземания от наеми, 4 хил.лв. (14,81%) са от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 2 хил.лв. (7,41%) са от такси за административно обслужване на имоти, а 7 хил. лв (25,93%) са предоставени аванси.

Към 31.03.2015 г. търговските вземания на Дружеството възлизат на 351 хил. лв., формирани от вземания по договори за наем в размер на 133 хил. лв. (37,89%), консумативи и такса битови отпадъци – 195 хил. лв. (55,56%), други услуги - 23 хил. лв. (6,55%).

Вземанията от свързани лица към края на първото тримесечие на 2015 г. възлизат на 16 хил. лв., формирани от вземания, свързани с префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци в размер на 9 хил. лв. (56,25%) и предоставени аванси за 7 хил.лв. (43,75%).

31. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEBSITE)

Банка-депозитар на „Софарма имоти“ АДСИЦ е „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)“ ЕАД, ЕИК: 831558413, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Гогол“ № 18-20, телефон: (+359 2) 91985 419, факс: (+359 2) 9430 124, електронен адрес (e-mail): Vesela.RAYKOVA@rbb-sofia.raiffeisen.at, електронна страница: www.rbb.bg.

31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ

„РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД е учредена на 14.04.1994 г. и е вписана в Регистъра на търговските дружества с решение на СГС № 14195 от 1994 г. под парт. № 18414, том 230, стр. 38, по фирмено дело 14195/94г. „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД притежава лиценз за извършване на банкова дейност № 198 от 16.06.1994 г.

31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

По силата на договор за депозитарни услуги от 05.04.2006 г., сключен между „Софарма имоти” АДСИЦ и „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД, „Софарма имоти” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „РАЙФАЙЗЕНБАНК (БЪЛГАРИЯ)” ЕАД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- съхранение на активи под формата на парични средства и ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ, издадени или гарантирани от българската държава, както и други ценни книжа, които „Софарма имоти” АДСИЦ има право да притежава съгласно закона и неговия Устав;
- извършване на плащания и операции по нареждане на „Софарма имоти” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за пари и/или ценни книжа;
- обслужване на плащанията и операциите по сделките с ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ във връзка с инвестиране на активите му, както и извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.

Договорът се сключва за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

„Софарма имоти” АДСИЦ заплаща на банката-депозитар за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на „Софарма имоти” АДСИЦ, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисиони съгласно стандартната Тарифа на банката-депозитар за такси и комисиони.

Договорът се прекратява при следните условия:

1. По взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид;
2. С едномесечно писмено предизвестие от страна на „Софарма имоти” АДСИЦ;
3. С двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар;
4. С изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно чл. 3 по-горе;
5. При прекратяване съществуването на „Софарма имоти” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

6. При образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от ЗБ спрямо банката-депозитар;

7. При заличаване на банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” и БНБ.

В случай на прекратяване на договора банката-депозитар прехвърля активите на „Софарма имоти” АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „Софарма имоти” АДСИЦ на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея.

32. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД

Обслужващо дружество на „Софарма имоти” АДСИЦ е „Телекомплект” АД, ЕИК: 831643753, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Изгрев 1756, Софарма Бизнес Тауърс, блок А, ет.21, представлявано от Изпълнителния директор Илиян Славов Колев.

32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО;

„Телекомплект” АД е с предмет на дейност: Проучване, проектиране, архитектура и съобщително строителство в страната и чужбина, монтаж, реконструкция, модернизация и ремонт, строителство и монтаж на радиотелевизионни обекти в страната и чужбина, предприемачество, инженеринг, технологична и промишлена дейност, разработване, прилагане, производство на технологични съоръжения, маркетинг, реклама, консултантски услуги, посредничество и представителство, сервиз, външна и вътрешна търговия, борсови операции и сделки с ценни книжа, промишлена, транспортна (таксиметрова и автосервизна) и комисионерска дейност, копирни услуги и услуги със строителна механизация, лизинг, хотелиерство, ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм.

Дружеството разполага с необходимия опит (19 години), организация и ресурси да обслужва и поддържа придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Възможностите на „Телекомплект” АД да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява и техния опит в управлението на недвижими имоти. Пряко ангажирани с дейностите по управление на недвижимите имоти на „Софарма имоти” АДСИЦ, вкл. с правното обслужване на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, са следните лица: Ангел Дафков, притежаващ бакалавърска степен по Макроикономика, и Наталия Чакърова, която е магистър по право.

В допълнение на притежаваните собствени ресурси „Телекомплект” АД ще ползва услугите на различни видове агенции (за недвижими имоти, специализирани в различните аспекти на обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, включително посредничество при покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, поддържане на отношенията с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти, управление и поддръжка на недвижимите имоти, както и подпомагане на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности).

За правното обезпечение на дейността на „Софарма имоти” АДСИЦ и обслужването на действията и сделките с недвижими имоти и вещни права върху тях, „Телекомплект” АД разполага със собствени специалисти.

32.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 04.04.2006 г., Анекс № 1/01.07.2008 г., и Анекс № 2/01.10.2011 г., „Софарма имоти” АД СИЦ, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ възлага, а „Телекомплект” АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на „Софарма имоти” АД СИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „Софарма имоти” АД СИЦ, изразяващи се в:

- изготвяне на проучвания и обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от „Софарма имоти” АД СИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти;
- проучване на състоянието на недвижимите имоти, които „Софарма имоти” АД СИЦ притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, и изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;
- изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в Устава, проспекта или другите вътрешни актове на „Софарма имоти” АД СИЦ, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ;

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

Договорът е сключен за срок от 1 година, считано от деня на подписването му. В случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за всяка следваща година.

Първоначално „Телекомплект” АД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АД СИЦ за съответното тримесечие, допълнително годишно възнаграждение в размер на 2% от приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АД СИЦ и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци. С Анекс № 1/01.07.2008 г., посочените възнаграждения са коригирани, както следва: възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти” АД СИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение в размер на 10 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, като размерът на допълнителното годишно възнаграждение във връзка с приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти” АД СИЦ се запазва на 2 %. С Анекс № 2/01.10.2011г. страните определят възнаграждение на „Телекомплект” АД за услугите по т. 1.1., б. „В“ от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2. и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4. от Договора в размер на 2 % (два процента) от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.

Права и задължения на страните по т. 1.1., б. „В“ от Договора

6.1. Права и задължения на Обслужващото дружество:

6.1.1. Обслужващото дружество се задължава да обслужва, поддържа и управлява недвижимите имоти и да извършва строежи и подобрения, в най-добър интерес на Възложителя, с грижата на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти при спазване на изискванията на закона и устава на Възложителя.

6.1.2. Обслужващото дружество е длъжно:

а) да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти;

б) да намира и предлага на Възложителя, в съответствие с неговите указания, потенциални наематели или купувачи за имотите и води преговори с тях;

в) да извършва всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба, включително почистване и подготвяне за предаване в надлежното състояние, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др. под.;

г) да осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения, включително като:

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

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

т.3. следи за запазването и поддържането на имотите, както и за извършването на поправките в тях, които съгласно закона и конкретния договор са за сметка на наемателите;

т.4. контролира изпълнението на задълженията на наемателите за заплащане на консумативите във връзка с ползването на наетите имоти /телефон, ток, вода, отопление и др.под./ съгласно договорите за наем;

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

т.6. при неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, незабавно уведомява Възложителя и предлага конкретни действия за защита на интересите му, включително разваляне на договорите, предприемане на действия по събиране на дължими неустойки и др.под.;

т.7. при изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, незабавно уведомява Възложителя и предлага продължаване на срока или други конкретни мерки в най-добър интерес на Възложителя, като за целта води преговори с наемателите, следи за връщането на имотите, съставя констативни протоколи за състоянието на имотите при предаването им от наемателите и др.под.

д) да заплаща от името и за сметка на Възложителя всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите;

е) да предлага на Възложителя оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти;

ж) да извършва за сметка на Възложителя всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите;

з) незабавно да уведомява ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ за повреди и посегателства върху недвижимите имоти.

6.1.3. Обслужващото дружество извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в

съответствие с конкретни поръчки и указания на Възложителя и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове, както и устава и проспекта на Възложителя.

6.1.4. Обслужващото дружество се задължава да води и съхранява отчетността и кореспонденцията, свързана с дейностите по т. 6.1.2. Обслужващото дружество предава счетоводните документи на Възложителя или на посочено от него лице по ред, уточнен в допълнително споразумение.

6.1.5. Обслужващото дружество се задължава да предава на Възложителя ежемесечни отчети относно изпълнението на т. 1.1., б. „В“ от предмета на Договора, съдържащи:

а) описание на извършените действия по обслужваните недвижими имоти, включително във връзка с дейностите по т. 6.1.3., ако такива се извършват;

б) общия размер на приходите и разходите във връзка с обслужваните недвижими имоти, както и вида и размера на всеки от приходите и разходите поотделно за всеки един от обслужваните недвижими имоти;

в) проведените преговори с потенциални наематели/купувачи или с наемателите по сключени договори, и резултатите от тях;

г) мерките за отстраняване на неизпълнение на задълженията на наемателите по сключени договори и резултатите от прилагането им;

д) констатациите относно посегателства и повреди на обслужваните имоти;

е) друга информация по преценка на Обслужващото дружество или поискана от Възложителя.

6.1.6. Отчетът по т. 6.1.5. се предава в срок до 15-то число на следващия месец.

6.1.7. Обслужващото дружество е длъжно да представи отчет на Възложителя и при поискване. В този случай отчетът се представя в срок до 10 работни дни от получаване на писменото искане на Възложителя.

6.2. Права и задължения на Възложителя:

6.2.1. Възложителят се задължава да оказва съдействие на Обслужващото дружество за изпълнение на задълженията му по договора, като своевременно го снабдява с пълномощни, и когато това е необходимо за изпълнението на договора, своевременно му дава необходимите указания и предоставя всички необходими за това документи и данни, включително:

а) устава, проспекта и другите вътрешни актове на Възложителя, необходими за изпълнение на задълженията на Обслужващото Дружество по договора;

б) наличната информация за вида и състоянието на недвижимите имоти, и за правата на Възложителя върху тях, включително договори за покупко-продажба, учредяване и прехвърляне на ограничени вещни права, по които Възложителят е страна, констативни протоколи, скици, планове, чертежи и др. под.;

в) сключените договори за наем, аренда или лизинг, допълнителни споразумения, протоколи и всички други приложения към тях;

г) всякаква друга информация и/или документи, които могат да имат значение за изпълнение на задълженията на Обслужващото дружество по договора.

6.2.2. ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ се задължава да информира незабавно Обслужващото дружество при промяна в документите или обстоятелствата по т. 6.2.1. и да му предоставя изменените документи и/или пълна информация за настъпилите промени в други обстоятелства.

6.2.3. Възложителят е длъжен да приеме (да одобри, да одобри частично или да не одобри) резултатите от извършените от Обслужващото дружество съгласно Договора дейности.

6.2.4. В случай че Възложителят не възрази срещу представен отчет по т. 6.1.5. или 6.1.7. в срок до 7 работни дни от получаването му, се счита, че го е одобрил.

6.2.5. Ако Възложителят одобри частично или не одобри резултатите от възложената работа, той има право да иска от Обслужващото дружество да отстрани недостатъците в извършеното в дадения от Възложителя подходящ срок, за което последният не дължи допълнително възнаграждение.

6.2.6. Ако в дадения по т. 6.2.5. срок Обслужващото дружество не отстрани недостатъците в извършената работа, Възложителят има право да намали възнаграждението на Обслужващото дружество в съответствие с частично одобрената работа; съответно да не му заплати възнаграждение при пълно неодобрение на работата.

6.2.7. Възложителят се задължава да заплаща възнаграждение на Обслужващото дружество и да му възстановява направените от него разноски, така както е уговорено в договора.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с предизвестие за разваляне на договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;

Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31.12.2012 г., 31.12.2013 г. и 31.12.2014 г. - Софарма Бизнес Тауърс и останалите имоти, намиращи се в гр. София и страната,- е извършена от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. N 100100423 на КНОБ с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, чрез Консултпрайс ООД, гр. София, ул. Позитано 12 (ЕИК 200981861) с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания Рег. N 900300045 на КНОБ от 20.07.2010 г.

33.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ .

Оценителите на недвижимите имоти, посочени в т. 33.1 от този Регистрационен документ, притежават необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки. Те притежават необходимите лицензи за извършване на тази дейност. Кратка информация за тяхната квалификация и опит е посочена по-долу:

инж. Румен Димитров Михайлов

Квалификация:

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Строителен факултет (01.10.1981 – 30.07.1986) - M.Sc. - Строителен инженер по Промислено и гражданско строителство, (Конструкции)

Университет по архитектура, строителство и геодезия - гр. София, Факултет за следдипломна квалификация, ILIS (EC PFARE PROGRAM) и RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) UK (01.03.1993 – 30.09.1993) - Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства

Ulster University / LEDU - Belfast (UK) (01.10.1997 - 30.09.1998) - Управленско консултиране на малки и средни предприятия

Оценителски опит:

- Участие в 15 проектни разработки на значими сгради и съоръжения в страната и чужбина, над 10 обследвания на строителни аварии и конструкции с проблеми в експлоатационно поведение, над 100

приватизационни оценки на цели държавни и общински предприятия и обособени техни части, както и над 350 частни оценки на недвижимо имущество;

- Автор на 16 научни статии и приложни изследвания, третиращи проблематика в областта на строителното проектиране и методологията на оценъчните подходи за имоти със стопанско предназначение в условията на преход към пазарна икономика, съавтор на Ръководство в помощ на консултантите по управление - Модел за анализ и оценка на малки и средни предприятия (1999 г.), изготвен от Ulster University - Belfast, UK и Българската асоциация на консултантите по фирмено управление с подкрепата на Британски съвет;

- Преподавател по дисциплина Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства в Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), Факултет за следдипломна квалификация (1994 - 2000);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Sustainable environment for support of SME's development in the Pernik region with an active involvement of unemployed people in training and successful business projects / PHARE Program (2000 - 2004);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Ethnic Integration and Conflict Resolution - Small grants for Business activities за региони Асеновград, Кърджали и Момчилград / UNDP Program (2003 - 2006);

- Член на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) с пълна проектантска правоспособност по части СК (Строителни конструкции) и ОИС (Организация и изпълнение на строителството);

- Член на Камара на независимите оценители (КНОБ) с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, член на Комисия по професионална етика и на Работна група Стандарти за оценяване, обучение и квалификация към Камара на независимите оценители;

- Член на Контролния съвет на Българска търговско - промишлена палата;

- Председател и член на Експертна комисия „Строителство, архитектура и геодезия” при Национална агенция за професионално образование и обучение (НАПОО) при Министерски съвет на Р.България;

- Член на Технически комитет ТК-95 при Български институт по стандартизация (БИС) за въвеждане на Европейски стандарти в областта на услугите свързани с недвижими имоти в България;

- Член на Комисия по Регламент 1980/2000 на ЕО за определяне на критерии за присъждане на знак Екомаркировка за продуктова група Сгради;

- Член на Европейска работна група (EWG11) към CEN/TC 391: Societal and Citizen Security (Обществена сигурност) в сектор Строителство;

34. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно Устава на „Софарма имоти” АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8% (осем на сто) от стойността на активите по отчета за финансовото състояние, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите.

34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.

Съгласно Устава на Дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната

работна заплата за страната. Размерът на всяко възнаграждение се определя от Общото събрание при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Към датата на настоящия регистрационен документ месечното възнаграждение на изпълнителния член на Съвета е в размер на 1000 лв., а на останалите членове на Съвета е 500 лв.

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти“ АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество – „Телекомплект“ АД. Съгласно условията на договора с обслужващото дружество, „Телекомплект“ АД получава възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за съответното тримесечие. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден имот на Дружеството, преди облагането ѝ с данъци. Обслужващото дружество получава и допълнително годишно възнаграждение в размер на 2 % от получените суми от наеми и арендни вноски на отдадените недвижими имоти под наем и аренда. Обслужващото дружество получава и възнаграждение за услугите по т. 1.1., б. „В“ от Договора за извършване на услугите по т. 6.1.2. и за свързаните с тях действия по т. 6.1.4. от Договора в размер на 2 % (два процента) от стойността на извършените за изпълнение на същите услуги разходи от обслужващото дружество.