
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 № ОТ2019 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 Юни 2019 година

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

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

Емитента:

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

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

Тел.: +359 889 775 955

Е-поща: vpanova@businesstowers.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

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

Инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

Проспектът може да бъде получен и от „Българска Фондова Борса“ АД.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	8
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ	8
1.2. Декларация от лицата, които отговарят за Регистрационния документ	8
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	8
2.1. Информация за имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация	8
2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация	9
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	9
3.1. Избрана историческа финансова информация за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация	9
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ	10
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
5.1. История и развитие на емитента	17
5.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента	17
5.1.2. Мястото на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер	17
5.1.3. Датата на създаване и продължителността на дейността на емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период	18
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 според устройствения му акт	18
5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента	18
5.2. Инвестиции	18
5.2.1. Описание на главните инвестиции на емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация	18
5.2.2. Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)	18
5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти	18
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	19
6.1. Основни дейности	19
6.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация	19
6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотогава, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването	19
6.2. Главни пазари	19
6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството	20
6.4. Обобщена информация, отнасяща се до степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	20
6.5. Основания за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	22
7. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	22
7.1. Описание на групата и положението на емитента в рамките на групата	22

7.2.	СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА	22
8.	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	23
8.1.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.....	23
8.2.	ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА.....	30
9.	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	30
9.1.	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ	30
9.2.	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА	33
9.2.1.	ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ	33
9.2.2.	ДИНАМИКА НА ПРИХОДИТЕ	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.	36
10.	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	36
10.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ).....	36
10.2.	ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	41
10.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	45
10.4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА	48
10.5.	ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.	49
11.	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	49
12.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	50
12.1.	НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.	50
12.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.	50
13.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	51
14.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	51
14.1.	ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.....	51
14.2.	КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО	56
15.	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ	57
15.1.	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД	57
15.2.	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТИЯ	58
16.	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	58
16.1.	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК ЗА ЗАЕМАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ	58

16.2. Договори на членовете административните, управителните или надзорни органи с емитента, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	58
16.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.....	59
16.4. Корпоративно управление.....	59
17. ЗАЕТИ ЛИЦА	60
17.1. Брой на заетите лица	60
17.2. Акционерни участия и стокови опции.....	60
17.3. Договорености за участието на служителите в капитала на емитента.....	60
18. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	61
18.1. Акционери, различни от членовете на административните, управителните или надзорни органи, притежаващи пряко или косвено над 5 на сто от акциите с право на глас	61
18.2. Различни права на глас на главните акционери на емитента.....	61
18.3. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху емитента	61
18.4. Договорености за промяна в контрола на емитента.....	62
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	62
20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	74
20.1. Историческа финансова информация.....	74
20.2. Проформа финансова информация.....	74
20.3. Финансови отчети	74
20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	74
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.....	74
20.4.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите. 75	
20.4.3. Финансови данни в документа за регистрация, които не са взети от одитираните финансови отчети на емитент. 75	
20.5. Откога е последната финансова информация.....	75
20.6. Междинна и друга финансова информация	75
20.7. Политика по отношение на дивидентите.....	75
20.7.1. Размер на дивидентите на една акция за всяка финансова година, обхваната в периода на историческата финансова информация.....	75
20.8. Правни и арбитражни производства.....	76
20.9. Значителна промяна във финансовата или търговската позиция на емитента	78
21. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	79
21.1. Акционерен капитал.....	79
21.1.1. Размерът на емитирания капитал и за всеки клас акционерен капитал:.....	79
21.1.2. Ако има акции, които не представляват капитал, да се посочи броят и основните характеристики на такива акции.....	79
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;	79
21.1.4. Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка	79
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.....	79

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;	80
21.1.7.	ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.	80
21.2.	УСТАВ НА ЕМИТЕНТА	81
21.2.1.	ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА	81
21.2.2.	РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	81
21.2.3.	ПРАВА, ПРЕФЕРЕНЦИИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ	83
21.2.4.	ДЕЙСТВИЕ НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ	84
21.2.5.	УСЛОВИЯ, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ	84
21.2.6.	РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	84
21.2.7.	ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ПРАГОВЕ НА АКЦИОНЕРНА СОБСТВЕНОСТ	84
21.2.8.	РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, ОТНОСНО ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОИТО СА ПО-СТРОГИ ОТ ПРЕДВИДЕНИТЕ В ЗАКОНА	85
22.	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	85
23.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	85
23.1	Запис или доклад на ЕКСПЕРТ	85
23.2.	Потвърждаване на информацията, получена от ТРЕТИ СТРАНИ	85
24.	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	85
25.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	86
26.	ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО	86
27.	ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	87
28.	ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ	89
29.	ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	90
30.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	90
30.1.	ВИД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	90
30.2.	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.	90
30.3.	ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	91
30.4.	ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	102
30.5.	ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	102
30.6.	ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ	102
30.7.	ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	103
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	108
31.	ДАНИИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	108

31.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, ТЕЛЕФОН (ФАКС), ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС (E-MAIL) И ЕЛЕКТРОННА СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТ (WEBSITE)	108
31.2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ, НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА БАНКОВА ДЕЙНОСТ.....	108
31.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	108
3 2 . Д А Н Н И З А О Б С Л У Ж В А Щ И Т Е Д Р У Ж Е С Т В А 	1 1 0
32.1. НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ, НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР, ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД.....	110
32.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ДРУЖЕСТВОТО;	110
32.3. СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ДОГОВОРА С ДРУЖЕСТВОТО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ.	110
3 3 . Д А Н Н И З А О Ц Е Н И Т Е Л И Т Е Н А Н Е Д В И Ж И М И Т Е И М О Т И.....	1 1 4
33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;.....	114
33.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.....	114
3 4 . Д О П Ъ Л Н И Т Е Л Н А И Н Ф О Р М А Ц И Я З А Р А З Х О Д И Т Е Н А Д Р У Ж Е С Т В О Т О 1 1 7	
34.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	117
34.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА.....	117
П Р И Л О Ж Е Н И Е № 1	1 1 9
П Р И Л О Ж Е Н И Е № 2	1 2 0

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 за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните финансови отчети към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г., отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2016 г. – „АФА“ ООД, регистрирано одиторско дружество, 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, и регистрираният одитор на дружеството за 2017 г. и 2018 г. – „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, р-н Надежда, ж.к. Свобода, бл. 36А, вх. Б, ап. 20 и адрес на кореспонденция: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1, представлявано от управителя Трифон Димитров Рахнев – отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Ивайло Нецов Томов – 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 за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните финансови отчети към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г.

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 имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация

Годишните отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2016 г. са заверени чрез „АФА“ ООД, регистрирано одиторско дружество, 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. Ключовият одитор, отговорен и извършил одита на годишните финансови отчети за 2016 г. е Рени Георгиева Йорданова – дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0006, със служебен адрес: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище“ № 38.

Одиторско дружество „АФА“ ООД, рег. № 015 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 Република България.

Годишните отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г. и 2018 г. са заверени чрез „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, р-н Надежда, ж.к. Свобода, бл. 36А, вх. Б, ап. 20 и адрес на кореспонденция: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1, представлявано от управителя Трифон Димитров Рахнев. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г. и 2018 г. е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1.

Одиторско дружество „Ажур ТДМ“ ООД, рег. № 004 в ИДЕС, и Даниел Трифонов Рахнев, рег. № 0577 в ИДЕС, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България.

„Софарма имоти“ АДСИЦ е спазило разпоредбите на чл. 40н, ал. 2 във връзка с § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби на ЗНФО-отм. и във връзка с § 1, т. 22 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството и чл. 65 ЗНФО при избора си на одитор и ключов одитор.

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

С решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 5 юни 2017 г., за регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на дружеството за 2017 г. е избрано одиторско дружество „Ажур ТДМ“ ООД, гр. София, п.к. 1505, ул. Мърфи № 3, ет. 1, ап. 1, включено с регистрационен номер № 004 в списъка на регистрираните одитори, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Същото дружество е избрано за одитор и на годишните финансови отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2018 г.

Промяната в одитора на годишните счетоводни отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ се налага, тъй като досегашният одитор на Дружеството „АФА“ ООД е изчерпало възможностите си за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г., съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО).

3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА 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 към последния междинен период, за който са публикувани финансови отчети.

Основни финансови показатели	2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Основен капитал	19 257	20 104	20 954	20 104	20 954
Собствен капитал	44 963	51 021	57 554	52 805	59 311
Брой акции	19 256 929	20 103 965	20 953 944	20 103 965	20 953 944
Сума на активите	85 125	84 262	84 575	84 423	84 803

Нетекущи активи	83 965	83 716	83 954	83 629	83 972
Текущи активи	1 160	546	621	794	831
Нетни активи	44 963	51 021	57 554	52 805	59 311
Нетекущи задължения	24 329	17 984	13 842	16 491	13 088
Текущи задължения	15 833	15 257	13 179	15 127	12 404
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 787	9 065	9 551	2 315	2 412
Разходи за външни услуги	(2 462)	(3 151)	(3 664)	(748)	(825)
Разходи за персонала	(90)	(112)	(182)	(16)	(15)
Нетни финансови разходи	(854)	(587)	(448)	(118)	(89)
Печалба за годината	6 187	6 025	6 614	1 784	1 757
Остатъчна печалба/(загуба) за годината*	675	552	1 008	1 784	1 757
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	0.34	0.31	0.32	0.09	0.08
Дивидент на акция - брутен (лв.)	0.2863	0.2722	0.2680	-	-

* След заделване на минимален задължителен дивидент за съответната година.

** Приет с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 11.06.2019 г.

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудирани междинни отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 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.

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 2018 година икономиката на България нарасна с 3,1% (по предварителни данни на НСИ), продължавайки тенденцията за стабилен растеж, която се наблюдава от 2015 г. насам. Основен двигател на растежа остава вътрешното потребление, което отбелязва покачване с 6% на годишна база. Пак по данни на националната статистика, брутната добавена стойност в сектора на строителството нараства с 4% на годишна база (по съпоставими цени), а в сектора на операциите с недвижими имоти – с 9.3%

През 2018 г. средногодишната инфлация достига 2.8%, като ръстът се засилва и през първите месеци на 2019 г. По предварителни данни на БНБ за 2018 г. се отчита повишение при преките чуждестранни инвестиции в страната до 1.53 милиона евро от 1.39 млрд. евро., отчетени през предходната година.

Макроикономическата 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 на нагласите към пазара на недвижими имоти в страната. След като имотната криза, която се разрази след 2009 г. до голяма степен премахна спекулативните участници на пазара, от началото на 2015 г. насам се забелязва известно оживление в сектора на административното строителство, като през 2018 г. той отбелязва ръст от 12.1% (по РЗП на започнато строителство) и макар започнатите проекти да са далеч от равнищата, характерни за периода преди началото на кризата, през следващите години предстои да бъдат довършени и пуснати в експлоатация някои големи офис проекти в гр. София. Наред с това банките започнаха да гледат по-благоприятно към финансирането на строителни проекти, макар че техен приоритет остава кредитирането на стойностни проекти, основани на разумни пазарни 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.

Риск от непокрити от застраховки загуби

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

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

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните две години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите на пазара офис и административни площи, което неминуемо ще се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това от своя страна може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти и в частност – в привлекателността на инвестициите в ценни книжа на „Софарма имоти” АДСИЦ.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това от своя страна ще има негативен ефект върху приходите от наеми и административно обслужване, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. 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.

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.

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. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед 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. Това може да доведе до затрудняване на оперативните процеси в рамките на Дружеството или предприемане на мерки от страна на кредиторите му за събиране на вземанията, което също може да се отрази негативно на дейността. 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 компанията

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 на страната, 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 неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководел 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. Недостигът на парични средства на разположение може да затрудни разпределянето на дивидента за съответната година. 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. 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.

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 финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на финансовата криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. 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 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.

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, тъй като могат да породят загуби или пропуснати ползи за 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.

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. От датата на подписване на договора за кредит насам това изискване е изменяно с анекси към договора, както следва:

На 25.08.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ и „Банка ДСК“ ЕАД е подписан Анекс № 1 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. В случай на неизпълнение на задължението за поддържане на коефициент Покритие на дълга в договорения размер, „Банка ДСК“ ЕАД има право да превърне кредита, заедно с лихвите, в предсрочно изискуем.

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.

На 20.12.2016 г. е сключен Анекс № 5 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 поддържане на коефициент на покритие на дълга от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети, като за 2016 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г.

На 09.03.2018 г. е сключен Анекс № 6 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10, като за 2017 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0,80 на база предоставени годишни финансови отчети към 31.12.2017 г.

За 2018 г. Банка ДСК ЕАД също е дала съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10, като приема посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база предоставени годишни финансови отчети към 31 декември 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е изпълнило това изискване, като за 2018 г. постигнатият коефициент на покритие на дълга достига 0.99.

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.

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 през последните години се характеризира като не особено стабилен поради честата смяна на управляващите партии и коалиции от 2013 г. насам. Настоящото коалиционно правителство беше сформирано и избрано от Народното събрание след провеждането на предсрочни парламентарни избори през май 2017 г. Макар че към настоящия момент управляващата коалиция изглежда стабилна, възможно е резултатите от изборите през 2019 г. – за Европейски парламент и за местна администрация – да доведат до политическа несигурност. Негативните последици, свързани с това, могат да се изразят в забавяне на реформите в следствие на различия и противоречия между политическите сили по отношение на важни социални и икономически мерки, както и допълнително повишаване на общественото недоволство. Възможните негативни ефекти от това обикновено се свързват с влошаване на икономическата среда и перспективите пред компаниите, опериращи в страната.

Въпреки това, декларираната строга фискална дисциплина и умереният дефицит спомагат за минимизирането на политическия риск като цяло. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от ангажиментите на страната като член на Европейския съюз. Тези ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Макроикономически риск

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

Инфлационен риск

Това е рискът от намаление на покупателната сила и обезценка на местната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето и намаляване на реалната им доходност. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Предвид ангажиментите на страната да стане член на Еврозоната 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 (продиктувани от Маастрихтските критерии за членство). Въпреки това всеки инвеститор в ценни книжа на българския пазар би трябвало добре да осмисли и отчете както текущите нива на инфлационния риск, така и бъдещите възможности за неговото проявление.

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 печалби на Компанията да намаляят. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, Компанията може да предприеме мерки за намаляване на влиянието на евентуално повишаване на лихвените равнища. „Софарма имоти“ АДСИЦ управлява лихвения риск посредством балансирано използване на различни източници на финансиране.

Данъчен риск

От определящо значение за финансовия резултат на „Софарма имоти“ АДСИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Облагането на печалбите на „Софарма имоти“ АДСИЦ с корпоративен данък би намалило нетната печалба на Дружеството и размера на дивидента, който разпределя към акционерите си. 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 СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ МУ АКТ

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.: +359 889 775 955, e-mail: vpanova@businessstowers.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 ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

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

От началото на 2018 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 ВКЛЮЧИТЕЛНО ГЕОГРАФСКОТО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕЗИ ИНВЕСТИЦИИ (В НЕГОВАТА СТРАНА И В ЧУЖБИНА) И МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО И ВЪНШНО)

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

5.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ.

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

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1. Основни дейности

6.1.1. ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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 търговски сделки, различни от описаните и пряко свързаните с тяхното осъществяване, 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 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем.

През периода, обхванат от историческата финансова информация (2016 – 2018 г.), както и към датата на настоящия Регистрационен документ, компанията генерира приходите си основно от отдаване на придобитите недвижими имоти под наем, както и от административното обслужване на инвестиционните имоти. Рисковете, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са описани подробно в т. 4. от настоящия документ.

6.1.2. ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО

През периода, обхванат от историческата финансова информация, както и до датата на настоящия Регистрационен документ „Софарма имоти” АДСИЦ не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент дружеството не разработва такива.

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 законовите ограничения и 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.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА КЛИЕНТИТЕ. ОСНОВНИ ГРУПИ КЛИЕНТИ. ЗАВИСИМОСТ ОТ КЛИЕНТИТЕ

Основен клиент на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, чийто дял от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2018 г. надхвърля 10 %, е „Софарма“ АД с дял 13.51%.

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

Наименование	ЕИК	Дял в приходите от наеми и такси за админ. обслужване (2018г.)	Дял в приходите от наеми и такси за админ. обслужване (януари – март 2019 г.)
Софарма АД	831902088	13.51%	12.23%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Таблица № 3: Разпределение на реализирани приходи от наеми през 2018 г. и към последен междинен период (31.03.2019 г.)

	Приходи 2018 г. (хил. лв.)	Дял	Приходи към 31.03.2019 г. (хил. лв.)	Дял
Софарма Бизнес Тауърс	8 526	79.95%	2 167	80.11%
Други обекти	2 138	20.05%	538	19.89%
Общо	10 664	100.00%	2 705	100.00%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Към 27.06.2019 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизирани активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ, представляват 90.98 % (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 90.88%. Заетостта на имотите в страната е 91.30 %..

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

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, отразили се негативно върху дейността на „Софарма Имоти“ АДСИЦ, като следва да се отчита влиянието, което 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).

6.4. ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО СТЕПЕНТА, В КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ 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 и пряко свързаните с тяхното осъществяване, 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 2008 г., рефинансиран през 2011 г. 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. Това е най-важният финансов договор за компанията; номиналната му стойност към 31.03.2019 г. е 16 101 хил. лв., а амортизируемата – 16 077 хил. лв.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти или събиране на придобитите вземания. За тази цел те възлагат на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания. Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности на обслужващо дружество.

В тази връзка „Софарма имоти“ АДСИЦ е сключило с „Телекомплект“ АД Договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 04.04.2006, изменяя съответно с Анекс № 1/01.07.2008 г. и Анекс № 2/01.10.2011 г. По силата на този договор „Телекомплект“ АД (Обслужващото дружество) предоставя на „Софарма имоти“ АДСИЦ:

- Консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на дружеството (вкл. но не само: изготвяне на проучвания и анализи на пазара на недвижими имоти в страната 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);
- Водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на дружеството;
- Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от „Софарма имоти“ АДСИЦ извършването на строежи и подобрения в тях, при спазване на изискванията на закона и Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

Съгласно подписания договор, Обслужващото дружество осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти. Освен че следи за ползването на недвижимите имоти, отдадени под наем, по начина, предвиден в съответния договор, обслужващото дружество извършва строежи и подобрения в тях като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на „Софарма имоти“ АДСИЦ. „Телекомплект“ АД извършва за сметка на Дружеството всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите.

Наред с това „Телекомплект“ АД извършва необходимите дейности по обслужване и поддръжка на инвестиционните имоти, което включва намиране и предлагане на потенциални наематели или купувачи за инвестиционните имоти на Дружеството и водене на преговори с тях; извършване на всички необходими подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба; осъществява контактите с наемателите на недвижимите имоти и контролиране изпълнението на техните задължения по договорите за наем, събиране от името и за сметка на „Софарма имоти“ АДСИЦ дължимите наеми и задълженията за заплащане на консумативи по сключените договори за наем, както и следи за изпълнението на всякакви други задължения на наемателите.

„Телекомплект“ АД също така заплаща от името и за сметка на Дружеството всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите.

При неточно изпълнение на договорните задължения от страна на наемателите по сключените договори, както и при изтичане на срока на сключен договор за наем или при настъпване на друго основание за прекратяването му, Обслужващото дружество уведомява „Софарма имоти“ АДСИЦ за такова събитие и предлага предприемането на конкретни мерки и действия в най-добър интерес на Дружеството.

Детайлна информация относно Обслужващото дружество и неговите функции са оповестени в т. 32 („Данни за обслужващите дружества“) от настоящия Регистрационен документ.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите. В т. 6.2. от настоящия

Регистрационен документ са представени най-големите клиенти на „Софарма имоти” АДСИЦ, които са от съществено значение за дейността на Дружеството.

6.5. ОСНОВАНИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ.

Конкуренти на „Софарма имоти” АДСИЦ са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти.

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” АД и вече единадесет пъти е извършвано успешно увеличение на капитала. 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.

По данни на Националния статистически институт през 2018 г. е започнало строителството на 83 нови административни сгради в страната с обща разгъната застроена площ (РЗП) от 139 925 кв. м. Издадените през годината разрешителни за строеж на административни и офис сгради в страната са 128, за обща РЗП от 504 341 кв. м. Разгънатата площ на новите проекти, за които са издадени разрешителните, се увеличава над два пъти спрямо предходната година. През първите три месеца на 2019 г. се наблюдава подобна тенденция като новоиздадените разрешителни са 28 (Q1 2018: 26 бр.), а РЗП на новите административни проекти се увеличава значително до 67 404 кв. м., спрямо 33 101 кв. м., отчетени за същия период година по-рано.

През последните три години се наблюдава значително 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 нарасналото търсене на офис площи от клас А от страна на сериозно разрастващите през последните години компании от сферата на аутсорсинга и информационните технологии. По оценки на агенция Forton търсенето на качествени офис площи все още надвишава предлагането.

По оценки на консултантската компания, към края на 2018 г. общият размер на офис площите клас А и Б в гр. София възлиза на малко над 1,76 млн. кв. м., а още 440 хил. кв. м. са в процес на изпълнение и се очаква да бъдат пуснати на пазара до 2021 г. През изминалата година на пазара бяха предложени 90.1 хил. кв. м. готови офисни площи, а още 100 хил. кв. м. получиха разрешително за строеж.

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. Оповестената в отчетите информация за свързани лица на емитента е изготвена по МСС 24, съдържащ критерии, различни от заложените в Закона за счетоводството и ЗППЦК.

7.2. СПИСЪК НА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

„Софарма имоти” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.

Към 31.03.2019 г. „Софарма Имоти” АДСИЦ притежава 65 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем, включително административно-търговския комплекс „Софарма Бизнес Тауърс” (31.12.2018 г. – 65 имота). Няма значителни активи, придобити през последните три финансови години и настоящата финансова година до датата на Регистрационния документ.

През 2018 година е продаден един недвижим имот. На 27.02.2018 г. е продаден имот, находящ се в гр. Гоце Делчев, пл. Гоце Делчев № 6. Балансовата стойност на продадения имот е 83 393.25 лв.

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 31.12.2018 г. (лв.)	4 077 851,20
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	342 269,55

стойност към 31.12.2018 г. (лв.)	
Имот 3	
Адрес	София, район Триадница, ул.Васил Димов /Костенски водопад/ 59
	Търговски обект, функциониращ като център по ароматерапия и аптека, разположен на кота 0 и кота +2.80 съгл. Архитектурни проекти, одобрени на 26.09.2013 г. от Гл.архитект на Район „Триадница“-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 XXX-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 31.12.2018 г. (лв.)	362 548,15
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 IX – „за обществено жилищно строителство”
РЗП	382.53
Документ за собственост	№ 11, т. III, рег. № 4793, н.д. № 330/2010 г.
Придобиване	22.12.2006
Цена на придобиване (лв.)	337 850.50
Балансова стойност към 31.12.2018 г. (лв.)	379 272,55
Имот 5	
Адрес	Варна, кв. Аспарухово, ул. „Народни Бuditeli” № 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 31.12.2018г. (лв.)	323 733,40
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 XVIII поликлиника (ДКЦ) и от север – лекарски кабинети.
РЗП	334.68
Документ за собственост	№ 106, т. I, рег. № 4875, н.д. № 100/2007 г.
Придобиване	16.02.2007
Цена на придобиване (лв.)	235 628.50
Балансова стойност към 31.12.2018 г. (лв.)	257 630,35
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 31.12.2018 г. (лв.)	1 803 135,05
Имот 8	
Адрес	София, бул. „Христо Силянов”, 8-ма поликлиника
	Аптека № 61, находяща се в гр. София, район "Надежда"-СО, бул. "Христо 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 31.12.2018 г. (лв.)	221 010,35

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 31.12.2018 г. (лв.)	317 773,55
Имот 10	
Адрес	София, бул. „Цар Борис III” № 41
	Търговски обект, функциониращ като консултантски офис, ортопедична работилница и санитарен 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 31.12.2018 г. (лв.)	232 203,20
Имот 11	
Адрес	София, бул. „Мария Луиза” № 191
	Търговски обект - аптека (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 й 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 31.12.2018 г. (лв.)	260 147,80
Имот 12	
Адрес	София, бул. Цариградско шосе 12, бл. 10
	Аптека, новообособена след преустройство и разделяне със смяна на

	<p>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. ексективна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находяща се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Аптеката: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - банков офис и от юг - вх. Б на бл. 10, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев".</p> <p>Банков офис, новообособен след преустройство и разделяне със смяна на предназначението на бивша Аптека № 41 и прилежащото ѝ мазе съгласно Разрешение за строеж № 33/08.08.2008 г., издадено от Гл.архитект на район "Изгрев"-СО, одобрените към него на 08.08.2008 г. инвестиционни проекти и предадена на 16.12.2008 г. ексективна документация и въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 66/26.01.2009 г. на Директор Дирекция "Контрол по строителството"-СО, находящ се в подблоковото пространство на жилищен блок №10, при граници на Банковия офис: от изток - тротоар /бул. "Цариградско шосе"/, от запад - вътрешен двор, от север - вх. А на бл. 10 и от юг - аптека, ЗАЕДНО със съответните ид.ч. от общите части на сградата и съответните ид.ч. от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, представляващо УПИ II - "За жилищно строителство и обществено обслужване" в кв. 33, м. "Изток-Изток" съгласно извадка от план за регулация на м. "Изток-Изток", одобрен със Заповед № РД 50-09-114/89 г. и Заповед № РД 09-50-31/22.01.03 г. на Главния архитект на гр. София, издадена на 22.01.2009 г. от Главния архитект на район "Изгрев"</p>
РЗП	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 31.12.2018г. (лв.)	287 531,50
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 31.12.2018 г. (лв.)	68 991 178,10 (заедно с прилежащия терен)

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

През 2008 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е закупило земя за строителство на административно-търговски комплекс в гр. 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 (ННА09) 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“ АДСИЦ, от една страна, в качеството му на кредитополучател, и Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и „БАНКА ДСК“ ЕАД, от друга страна, в качеството им на кредитори, и ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД като Мениджър на кредита, е сключен Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит в размер до EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро), предназначен за:

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

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

На 29 юли 2014 г. „Софарма Имоти“ АДСИЦ сключва с „Банка ДСК“ ЕАД Договор за банков инвестиционен кредит в размер до EUR 22 619 338, предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по договора за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. Договореният краен 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. 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.

Първоначално договореният лихвен процент по кредита се формира от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.85 процентни пункта, като впоследствие той е изменял, както следва:

С Анекс № 4 от 22.04.2016 г. лихвеният процент е променен за срок от 24 месеца на 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.25 п.п. (но не-по-ниско от 2,25%), считано от датата на подписване на анекса След изтичането на този срок дължимата лихва ще се върне на първоначално договореното ниво – формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,85 процентни пункта.

С Анекс № 5 от 20.12.2016 г. страните се споразумяват, че считано от датата на подписване на анекса до 22.04.2018 г., кредитополучателят ще заплаща на кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2%.

С Анекс № 7 от 11.04.2018 г. страните се споразумяват, считано от 22.04.2018 г. до 22.04.2019 г. Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2%.

С Анекс № 8 от 23.01.2019 г. страните се споразумяват погасителният план да бъде изменен и остатъчната главница на кредита да бъде погасена на 66 равни месечни вноски в размер на 130 000 евро, считано от 25.01.2019 г. и една последна изравнителна вноски в размер на 42 337.96 евро. Крайният срок на договора за кредит не се променя.

С Анекс № 9 от 25.04.2019 г. страните се споразумяват, считано от 22.04.2019 г. до издължаване на всички суми по договора за кредит Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва за редовна главница, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

- 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 изграждения 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, кота -3.60). Съгласно договора за залог, дружеството извършва редовни индивидуализиращи вписвания (отбелязвания) към първоначално учредения залог върху вземания.
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

Главницата по съществуващия кредит следва да се издължи в срок до 29.07.2024 г. с гратисен период до 29.09.2014 г. съгласно погасителен план, приет с Анекс № 8 от 23.01.2019 г. към Договора за кредит. Към 31.03.2019 г. дължимите главници и лихви се погасяват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

Таблица № 5: Падежна структура

Падежна структура на кредитите по остатъчен матуритет (BGN 000)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.03.2019
Сума на дължимите до 1 година	4 488	4 486	3 052	3 046
Сума на дължимите от 1 до 3 години	8 957	8 958	6 093	6 093
Сума на дължимите над 3 години	15 349	9 002	7 700	6 938
Общо	28 794	22 446	16 845	16 077

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Софарма Имоти“ АДСИЦ за 2016 г., и 2017 г., 2018 г. и междинен неодитиран отчет към 31 март 2019 г.

Към датата на Регистрационния документ няма други тежести върху активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, освен свързаните с инвестиционния кредит на Дружеството обезпечения, разгледани по-горе.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма запланирани значителни материални дълготрайни активи.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма значителни лизинговани имоти.

8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА.

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

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

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Анализът на финансовото състояние и оперативната дейност на „Софарма имоти“ АДСИЦ е представен на база годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинните неодитирани отчети към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г.

Детайлна информация за финансовата позиция на Дружеството и промените в нея през периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в т. 10 (Капиталови ресурси) от настоящия Регистрационен документ.

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

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

	2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 787	9 065	9 551	2 315	2 412
Приходи от административно обслужване на имоти	1 068	1 086	1 113	284	293
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	58	49	316	-	-
	9 913	10 200	10 980	2 599	2 705
Други доходи от дейността	52	109	109	84	12
Разходи за материали	(132)	(225)	(106)	(14)	(9)
Разходи за външни услуги	(2 462)	(3 151)	(3 664)	(748)	(825)
Разходи за персонала	(90)	(112)	(182)	(16)	(15)
Разходи за амортизации	(17)	(14)	(5)	(3)	(2)
Други разходи за дейността	(223)	(195)	(70)	-	(20)
Печалба от оперативна дейност	7 041	6 612	7 062	1 902	1 846
Финансови приходи	-	-	-	-	-
Финансови разходи	(854)	(587)	(448)	(118)	(89)
Финансови приходи/разходи, нетно	(854)	(587)	(448)	(118)	(89)
Печалба преди дивиденди	6 187	6 025	6 614	1 784	1 757
Задължителен дивидент за разпределяне	(5 512)	(5 473)	(5 606)	-	-
Остатъчен доход за периода	675	552	1 008	1 784	1 757
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	675	552	1 008	1 784	1 757

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ - Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и междинни неаудитирани отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

През 2016 г. приходите от наеми възлизат на 8 787 хил. лв., като отбелязват изменение от едва 0.03% спрямо предходната година. Другите доходи от дейността се свиват с 42.2% до 52 хил. лв. като те включват приходи от неустойки (46 хил. лв.), печалба от продажба на имоти (5 хил. лв.) и приходи от застрахователни обезщетения (1 хил. лв.). Оперативните разходи на Дружеството се повишават с 4.06% на годишна база, достигайки 2 924 хил. лв. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 041 хил. лв., което представлява намаление с 2.75% за годината. С намаляването на ползваното банково финансиране, финансовите разходи на Дружеството се понижават с 28.48% до 854 хил. лв. С това нетната печалба достига 6 187 хил. лв., или с 2.33% по-висока спрямо отчетеното година по-рано.

През 2017 г. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 9 065 хил. лв., отбелязвайки ръст от 3.16% спрямо резултатите от предходната година, а приходите от административно обслужване на имоти нарастват с 1.69% на годишна база до 1 086 хил. лв. Другите доходи от дейността възлизат на 109 хил. лв. за годината като голяма част от тях (79 хил. лв.) са формирани от печалба от продажба на имоти. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ през 2017 г. достигат 3 697 хил. лв. или с 26.44% повече спрямо предходната година, като увеличението се дължи основно на нарасналите разходи за външни услуги. Така оперативната печалба на Дружеството за годината възлиза на 6 612 хил. лв. или с 6.09% по-малко от постигнатия оперативен резултат през 2016 г. Разходите за лихви на Дружеството продължават да намаляват и през 2017 г., и за годината са отчетени нетни финансови разходи в размер на 587 хил. лв. Така нетната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за 2017 г. достига 6 025 хил. лв., с 2.62% по-ниско от печалбата за 2016 г.

През 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 9 551 хил. лв. или с 5.36% повече спрямо предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти също се покачват – с 2.49% до 1 113 хил. лв. Другите доходи от дейността остават на нивото от предходната година (109 хил. лв.) като по-голямата част от тях са генерирани печалби от продажба на имоти през годината (75 хил. лв.), а останалите – приходи от неустойки. За 2018 г. Дружеството също така отчита и нетни положителни ефекти от преценка на притежаваните от него инвестиционни имоти в размер, в следствие на което е отчетен доход от 316 хил. лв. Общите оперативни разходи за дейността през годината възлизат на 4 027 хил. лв. като най-голям дял традиционно имат разходите за външни услуги. Така оперативната печалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за годината възлиза на 7 062 хил. лв., което представлява увеличение с 6.8% на годишна база. Заедно с намалението на задълженията по банковия заем намаляват и разходите за лихви на Дружеството, като за 2018 г. те възлизат на 448 хил. лв. С оглед на това, нетната печалба за годината се покачва с 9.78% до 6 614 хил. лв.

Дружеството приключва 2018 г. с печалба в размер на 6 614 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 6 228 хил. лв.

	31.12.2018 (хил. лв.)
1. Счетоводна печалба	6 614
2. Приходи от последващи оценки на недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.1)	316
3. Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.2)	75
4. Разлика между продажна и историческа цена на продадените недвижими имоти (чл.10 ал.3 т.3)	5
5. Финансов резултат, преизчислен по реда на чл.10 от ЗДСИЦ (т.1 - т.2 - т.3 + т.4)	6 228
6. Размер на задължителния дивидент за разпределение (т.5 x 0.9)	5 606
7. Печалба след задължителен дивидент (т.1 - т.6)	1 008

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 11.06.2019 г., за дивидент за 2018 г. ще бъдат разпределени 5 615 656,99 лв. или 0.268 лв. брутен дивидент на акция.

През първите три месеца на 2019 г. Дружеството отчита приходи от наеми на инвестиционни имоти в размер на 2 412 хил. лв., или с 4.19% повече спрямо същия период на предходната година. Приходите от административно обслужване на имоти достигат 293 хил. лв. за периода, отбелязвайки ръст от 3.17% на годишна база. Другите доходи от дейността намаляват значително до 12 хил. лв. (31.03.2018 г.: 84 хил. лв.) поради липсата на продажби на инвестиционни имоти през настоящия период. Оперативните разходи на „Софарма имоти“ АДСИЦ за първото тримесечие на настоящата година достигат 871 хил. лв., отбелязвайки ръст от 11.52% на годишна база. Нетните финансови разходи продължават да намаляват и през последния отчетен период, достигайки 89 хил. лв. „Софарма имоти“ АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2018 г. с печалба от оперативната дейност в размер на 1 846 хил. лв. и нетна печалба в размер на 1 757 хил. лв.

9.2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

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

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. от настоящия документ.

9.2.2. ДИНАМИКА НА ПРИХОДИТЕ

Таблица № 7: Динамика на приходите от дейността

	2018	изменение	2017	изменение	2016	изменение
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 551	5.36%	9 065	3.16%	8 787	0.03%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 113	2.49%	1 086	1.69%	1 068	-4.04%
Други доходи от дейността	109	0.00%	109	109.62%	52	-42.22%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	316	544.90%	49	-15.52%	58	-7.94%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

Приходите от наеми нарастват с едва 0.03% през 2016 г. до 8 787 хил. лв. За сметка на това приходите от административно обслужване на имоти се понижават с 4.04% до 1 068 хил. лв. Другите доходи от дейността също намаляват – от 90 хил. лв., отчетени през 2015 г., до 52 хил. лв. през 2016 г., като това се дължи основно на по-ниските приходи от неустойки, реализирани през изминалата година.

През 2017 г. приходите от наеми на дружеството се увеличават с 3.16% на годишна база до 9 065 хил. лв. Приходите от административно обслужване също отбелязват растеж, макар и малко по-слаб, с 1.69% до 1 086 хил. лв. Другите доходи от дейността отбелязват значителен ръст, но те традиционно са много малки като размер – за 2017 г. тези доходи възлизат на 109 хил. лв.

През 2018 г. дружеството е генерирало 9 551 хил. лв. приходи от наеми на инвестиционни имоти, което представлява годишен ръст от 5.36%. Нарастват и приходите от административно обслужване, като тяхното повишение е с 2.49% до 1 113 хил. лв. Преоценката на инвестиционните имоти от портфейла на дружеството е положителна и „Софарма имоти“ АДСИЦ отчита допълнителен доход в размер на 316 хил. лв.

Таблица № 7.1: Динамика на приходите от дейността (междинен период)

	31.03.2019	изменение	31.03.2018
	хил. лв.	%	хил. лв.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 412	4.19%	2 315
Приходи от административно обслужване на имоти	293	3.17%	284
Други доходи от дейността	12	-85.71%	84

Източник: Междинни неаудитирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Към края на първото тримесечие на 2019 г. Дружеството отчита ръст на приходите от наеми на инвестиционни имоти от 4.19% на годишна база до 2 412 хил. лв. Приходите от административно обслужване

се увеличават до 293 хил. лв., докато другите доходи от дейността (които включват приходи от неустойки и печалба от продажба на имоти) намаляват до 12 хил. лв.

Таблица № 8: Структура на приходите от дейността

	2018	дял	2017	дял	2016	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	9 551	86.13%	9 065	87.93%	8 787	88.18%
Приходи от административно обслужване на имоти	1 113	10.04%	1 086	10.53%	1 068	10.72%
Други доходи от дейността	109	0.98%	109	1.06%	52	0.52%
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	316	2.85%	49	0.48%	58	0.58%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

Отделните компоненти на приходите на Дружеството запазват относително стабилни тегла, като за изминалата година се наблюдава леко намаление на относителното тегло на приходите от наеми и административно обслужване на имоти за сметка на увеличението на дела на доходите от преценки на имоти.

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

Таблица № 8.1: Структура на приходите от дейността (междинен период)

	31.03.2019	дял	31.03.2018	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	2 412	88.77%	2 315	86.28%
Приходи от административно обслужване на имоти	293	10.78%	284	10.59%
Други доходи от дейността	12	0.44%	84	3.13%

Източник: Междинни неаудитирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

И през първото тримесечие на 2019 г. структурата на приходите на „Софарма имоти“ АДСИЦ остава стабилна. Традиционно приходите от наеми на инвестиционни имоти заемат основен дял от общите приходи на Дружеството, като към 31 март 2019 г. техният относителен дял е 88.77%. Делът им се увеличава леко спрямо същия период на предходната година основно поради намалението на другите доходи от дейността.

Таблица № 9: Динамика на разходите

	2018	изменение	2017	изменение	2016	изменение
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	106	-52.89%	225	70.45%	132	13.79%
Разходи за външни услуги	3 664	16.28%	3 151	27.99%	2 462	-1.36%
Разходи за персонала	182	62.50%	112	24.44%	90	9.76%
Разходи за амортизации	5	-64.29%	14	-17.65%	17	-62.22%
Други разходи за дейността	70	-64.10%	195	-12.56%	223	214.08%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

И през 2016 г. разходите за външни услуги остават основно разходно перо за Дружеството. Те достигат до 2 462 хил. лв., или с 1.36% по-малко спрямо разходите за предходната година. В тази сума са включени: разходи за поддръжка и управление на имоти (1 342 хил. лв.), разходи за възнаграждение на обслужващото дружество (619 хил. лв.), данък недвижими имоти и такса битови отпадъци (254 хил. лв.) и други разходи с общ размер 247 хил. лв. Разходите за материали от своя страна нарастват с 13.79% през 2016 г. до 132 хил. лв., а разходите за персонала – с 9.76% до 90 хил. лв. Перото Други разходи за дейността също отбелязва значително покачване поради начислена неустойка по договор в размер на 152 хил. лв.

През 2017 г. Дружеството отчита оперативни разходи в общ размер от 3 697 хил. лв. Разходите за външни услуги, които са основно разходно перо, нарастват с близо 28% за годината до 3 151 хил. лв. поради повишените разходи, свързани с поддръжката и управлението на имотите (1 939 хил. лв.), които отбелязват ръст от 44.49% за годината. Освен тях, разходите за външни услуги включват още: разходи за възнаграждение на обслужващото дружество – 702 хил. лв., данък недвижими имоти и такса битови отпадъци – 260 хил. лв., разходи за абонаменти – 80 хил. лв., както и други разходи с по-малка стойност – общо 170 хил. лв. Разходите за материали също отчитат повишение – със 70.45% до 225 хил. лв., а тези за персонала – с 24.44% до 112 хил. лв. Разходите, отчетени в категорията Други разходи за дейността, намаляват с 12.56% за годината до 195 хил. лв. като това се дължи на намалелите разходи за неустойки и нетни обезценки на вземания.

Общият размер на разходите за оперативна дейност на дружеството през 2018 г. достигат 4 027 хил. лв. или с 8.93% повече спрямо предходната година. Разходите за външни услуги, които са най-голямото разходно перо, се повишават с 16.28% до 3 664 хил. лв. основно поради по-високите разходи за поддръжка и управление на имоти, както и разходите за възнаграждения на обслужващото дружество. Ръст има и при разходите за персонала - от 112 хил. лв. през 2017 г. до 182 хил. лв. през 2018 г. дължащо се на увеличение на текущото възнаграждение на одитния комитет и начислената провизия за задължения за тантиеми.

Таблица № 9.1: Динамика на разходите (междинен период)

	31.03.2019	изменение	31.03.2018
	хил. лв.	%	хил. лв.
Разходи за материали	(9)	-35.71%	(14)
Разходи за външни услуги	(825)	10.29%	(748)
Разходи за персонала	(15)	-6.25%	(16)
Разходи за амортизации	(2)	-33.33%	(3)
Други разходи за дейността	(20)	n/a	-

Източник: Междинни неаудирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Основното разходно перо – разходи за външни услуги, расте и през настоящия период, като отбелязваният ръст достига 10.29% на годишна база през първите три месеца на 2019 г. основно поради нарасналите разходи, свързани отново с поддръжката и управлението на имотите и възнаграждението на обслужващото дружество.

Таблица № 10: Структура на разходите

	2018	дял	2017	дял	2016	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	106	2.63%	225	6.09%	132	4.51%
Разходи за външни услуги	3 664	90.99%	3 151	85.23%	2 462	84.20%
Разходи за персонала	182	4.52%	112	3.03%	90	3.08%
Разходи за амортизации	5	0.12%	14	0.38%	17	0.58%
Други разходи за дейността	70	1.74%	195	5.27%	223	7.63%

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

Структурата на разходите на Дружеството се запазва почти непроменена през 2018 г. Основните разходи на Дружеството и през трите разглеждани години са разходите за външни услуги, представляващи съответно 84.20% (2016 г.), 85.23% (2017 г.), 90.99% (2018 г.) от всички оперативни разходи.

Таблица № 10.1: Структура на разходите (междинен период)

	31.03.2019	дял	31.03.2018	дял
	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за материали	(9)	1.03%	(14)	1.79%
Разходи за външни услуги	(825)	94.72%	(748)	95.78%
Разходи за персонала	(15)	1.72%	(16)	2.05%
Разходи за амортизации	(2)	0.23%	(3)	0.38%
Други разходи за дейността	(20)	2.30%	-	0.00%

Източник: Междинни неаудирани отчети на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Няма съществена промяна в структурата на разходите на Дружеството и през първото тримесечие на годината. Разходите за външни услуги имат най-голям относителен дял – 94.72% от всички разходи за дейността на Дружеството.

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

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

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

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ).

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

	2016	2017	2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	83 949	83 701	83 935	83 935
Инвестиционни имоти под строителство	0	0	0	0
Други дълготрайни материални активи	16	15	19	25
Активи с право на ползване	-	-	-	12
Нематериални активи	0	0	0	0

	83 965	83 716	83 954	83 972
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	67	68	64	73
Търговски вземания	280	332	330	364
Други текущи вземания и предплатени разходи	35	35	37	41
Парични средства и парични еквиваленти	778	111	190	353
	1 160	546	621	831
ОБЩО АКТИВИ	85 125	84 262	84 575	84 803
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	19 257	20 104	20 954	20 954
Резерви	15 702	20 361	25 036	25 036
Неразпределена печалба	10 004	10 556	11 564	13 321
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	44 963	51 021	57 554	59 311
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	24 306	17 960	13 793	13 031
Дългосрочни задължения към персонала	23	24	49	49
Други дългосрочни задължения	-	-	-	8
	24 329	17 984	13 842	13 088
Текущи задължения				
Задължения към свързани предприятия	4 826	4 252	3 220	2 356
Краткосрочна част на дългосрочните банкови заеми	4 488	4 486	3 052	3 046
Задължения за дивиденди	5 515	5 479	5 613	5 613
Търговски задължения	121	128	139	110
Задължения за данъци	137	99	120	133
Други текущи задължения	746	813	1 035	1 146
	15 833	15 257	13 179	12 404
ОБЩО ПАСИВИ	40 162	33 241	27 021	25 492
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	85 125	84 262	84 575	84 803

Източник: „Софарма Имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитиран междинен отчет към 31.03.2019 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 към 31.03.2019 г. в размер на 20 953 944 лв. е разпределен в 20 953 944 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“ АДСИЦ 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 лв. до 16 938 725 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.

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ с решение от 27.04.2015 год. при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК стартира увеличение на капитала от 16 938 725 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 лева за акция. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20150826125352 на 26 август 2015 г. Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 1 148 520 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 31.08.2015 г.

На 22.04.2016 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ взема решение за увеличение на капитала на дружеството от 18 087 245 лв. на 19 257 245 лв. чрез издаване на нови 1 170 000 безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност от 4,70 лв. всяка. След приключване на подписката са записани и платени 1 169 684 нови акции. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20161007105936 на 07.10.2016 г. и е регистрирано в Централния депозитар на 12 октомври 2016 г.

На 14.07.2017 г. Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и в съответствие с Устава на дружеството, е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 19 256 929 лева на 20 106 929 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. След приключване на подписката са записани и платени 847 036 броя нови акции, с което основния капитал на дружеството е увеличен до 20 103 965 лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър на 1 ноември 2017 г. под номер 20171101160047.

На 11.05.2018 г., на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. от ЗППЦК и в съответствие с Устава на дружеството, Съветът на директорите е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 20 103 965 лева на 20 953 965 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. След приключване на подписката са записани и платени 849 979 броя акции и основният капитал на дружеството е

увеличен до 20 953 944 лв. Увеличението е вписано в Търговския регистър 25 септември 2018 г. под номер 20180925104102.

Информация за кредити, използвани от Дружеството:***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 от своя страна 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“.

Съгласно Анекс № 9 към договора за кредит, годишната редовна лихва по инвестиционния кредит е формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.308 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 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 изграждения 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). Съгласно договора за залог, дружеството извършва редовни индивидуализиращи вписвания (отбелязвания) към първоначално учредения залог върху вземания.
- 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.

Първоначално 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 № 1 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.

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 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2015 г. и по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2015 г.

На 22.04.2016 г. е подписан Анекс № 4 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който за срок от 24 месеца, считано от датата на подписване на анекса, годишният лихвен процент по кредита се намалява на 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,25 п.п, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2.25%. След изтичане на този период, т.е. считано от 25-тия месец, следващ датата на подписване на анекса, дължимата годишна лихва ще се върне на първоначално договорените нива - 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,85 п.п., като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2.85%, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

На 20.12.2016 г. е подписан Анекс № 5 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на 1.10, като за 2016 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г. Наред с това страните се споразумяват, че считано от датата на подписване на Анекс № 5 до 22.04.2018 г., кредитополучателят ще заплаща на кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2%.

На 09.03.2018 г. е подписан Анекс № 6 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10, като за 2017 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.80 на база предоставени годишни финансови отчети към 31.12.2017 г.

На 11.04.2018 г. е подписан Анекс № 7 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него страните се споразумяват, считано от 22.04.2018 г. до 22.04.2019 г., Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-ниска от 2%.

На 23.01.2019 г. с подписването на Анекс № 8 от страните се споразумяват погасителният план да бъде изменен и остатъчната главница на кредита да бъде погасена на 66 равни месечни вноски в размер на 130 000 евро, считано от 25.01.2019 г. и една последна изравнителна вноски в размер на 42 337.96 евро. Крайният срок на договора за кредит не се променя.

С Анекс № 9 от 25.04.2019 г. страните се споразумяват, считано от 22.04.2019 г. до издължаване на всички суми по договора за кредит Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва за редовна главница, формирана от 3MEURIBOR плюс надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

Със свое писмо Банка ДСК ЕАД също е дала съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10 през 2018 г., като приема посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база предоставени годишни финансови отчети към 31 декември 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е изпълнило това изискване, като за 2018 г. постигнатият коефициент на покритие на дълга достига 0.99. Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

10.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ. 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ до 20 953 944 лв. е вписано в Търговския регистър на 25 септември 2018 г.

Банкови кредити

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

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

Сред краткосрочните източници на външна ликвидност са:

Факторинг

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

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

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

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

	2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Парични потоци от оперативна дейност					
Постъпления от клиенти	13 228	13 535	14 392	3 588	3 620
Плащания на доставчици	(4 078)	(5 488)	(6 291)	(1 534)	(2 245)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(73)	(100)	(118)	(15)	(14)
Платени данъци	(2 064)	(2 021)	(2 043)	(317)	(324)
Други постъпления/плащания, нетно	4	(9)	11	9	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	7 017	5 917	5 951	1 731	1 037
Парични потоци от инвестиционна дейност					
Плащания, свързани с ДМА		(37)	(34)	(17)	(16)
Покупки на инвестиционни имоти	-	-	-	-	-
Постъпления от продажби на инвестиционни имоти	20	391	158	158	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	20	354	124	141	(16)

Парични потоци от финансова дейност					
Постъпления от емитиран капитал	5 498	5 506	5 525	-	-
Изплащане на дългосрочни банкови заеми	(6 353)	(6 353)	(5 605)	(1 495)	(763)
Плащания по договори за лизинг	-	-	-	-	(1)
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение	(846)	(583)	(444)	(124)	(94)
Изплатени дивиденди	(5 372)	(5 508)	(5 472)	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	(7 073)	(6 938)	(5 996)	(1 619)	(858)
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(36)	(667)	79	253	163
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	814	778	111	111	190
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	778	111	190	364	353

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитирани междинни отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен паричен поток от оперативна дейност през всеки от разглежданите периоди поради значителните по размер постъпления от клиенти. За периода, обхванат от историческа информация, стойността на показателя е най-висока през 2016 г. – 7 017 хил. лв. Най-голяма тежест в оперативните парични потоци имат постъпленията от наеми на инвестиционни имоти.

През първото тримесечие на 2019 г. нетният паричен поток от оперативна дейност също е положителен и възлиза на 1 037 хил. лв.

Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни през по-голямата част от периода, обхванат от историческа информация, което се дължи на осъществените продажби на инвестиционни имоти от портфейла на дружеството. Единствено през първото тримесечие на 2019 г. паричният поток от инвестиционна дейност е отрицателен (-16 хил. лв.), именно поради липсата на продажби на имоти през този период.

Нетните паричните потоци от финансова дейност през 2016 г., 2017 г. и 2018 г., както и към края на първото тримесечие на 2019 г. са отрицателни в резултат на изплащането на банкови заеми и дивиденди.

Нетното изменение на паричните средства към 31 март 2019 спрямо края на предходната година е увеличение със 163 хил. лв., с което парите и паричните еквиваленти към края месец март 2019 г. нарастват до 353 хил. лв.

Таблица № 13: Коефициенти на паричните потоци на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Показатели		2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1	Нетна печалба	6 187	6 025	6 614	1 784	1 757
2	Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 787	9 065	9 551	2 315	2 412
3	Нетна стойност на активите	44 963	51 021	57 554	52 804	59 311
Парични потоци		-				
4	ПП от оперативна дейност	7 017	5 917	5 951	1 731	1 037
5	ПП от инвестиционна дейност	20	354	124	141	(16)
6	ПП от финансова дейност	(7 073)	(6 938)	(5 996)	(1 619)	(858)
7	Изменения на паричните средства	(36)	(667)	79	253	163

Коефициенти на ПП					
8	Доходност на ПП (4/1)	1.13	0.98	0.90	0.97
9	ПП/приходи от продажби (4/2)	0.80	0.65	0.62	0.75
10	ПП/нетни активи (4/3)	0.16	0.12	0.10	0.03

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитирани междинни отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

Таблица № 14: Коефициенти на „Софарма имоти” АДСИЦ

Показатели	2016	2017	2018	31.03.2018	31.03.2019
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат	6 187	6 025	6 614	1 784	1 757
Собствен капитал	44 963	51 021	57 554	52 804	59 311
Общо пасиви	40 162	33 241	27 021	31 618	25 492
Общо активи	85 125	84 262	84 575	84 423	84 803
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8 787	9 065	9 551	2 315	2 412
Разходи	2 924	3 697	4 027	781	871
Краткотрайни активи	1 160	546	621	794	831
Краткосрочни задължения	15 833	15 257	13 179	15 127	12 404
Краткосрочни вземания	382	435	431	430	478
Краткосрочни инвестиции	0	0	0	0	0
Парични средства	778	111	190	364	353
Разходи за лихви	851	585	446	118	89
Печалба от оперативна дейност	7 041	6 612	7 062	1 902	1 846
Показатели за рентабилност					
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/5)	70.41%	66.46%	69.25%	77.06%	72.84%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	13.76%	11.81%	11.49%	3.38%	2.96%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	15.41%	18.13%	24.48%	5.64%	6.89%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	7.27%	7.15%	7.82%	2.11%	2.07%
Показатели за ефективност					
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	3.01	2.45	2.37	2.96	2.77
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.33	0.41	0.42	0.34	0.36
Показатели за ликвидност					
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.07	0.04	0.05	0.05	0.07
Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.07	0.04	0.05	0.05	0.07
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.05	0.01	0.01	0.02	0.03
Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.05	0.01	0.01	0.02	0.03
Финансова автономност					
Коефициент за финансова автономност (2/3)	1.12	1.53	2.13	1.67	2.33
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	0.89	0.65	0.47	0.60	0.43
Покриваемост на лихвите (13/12)	8.27	11.30	15.83	16.12	20.74

Източник: „Софарма имоти” АДСИЦ – Одитирани годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. и неаудитирани междинни отчети към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО 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. Реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на Компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

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

Таблица № 15: Заеми на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2019 година

Банка	Вид на кредита	Дата на получаване	Лихва	Размер	Падж
„Банка ДСК“ ЕАД	Банков инвестиционен кредит	29 юли 2014 г.	3М EURIBOR + 2.308%*	EUR 22 619 338	29 юли 2024 г.

*Съгласно Анекс № 9 към договора за кредит, подписан на 25 април 2019 г.

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 от своя страна 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“. Към настоящия момент договорената годишна редовна лихва по инвестиционния кредит е формирана от тримесечен EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2.308 процентни пункта, със срок на погасяване до 29.07.2024 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). Съгласно договора за залог, дружеството извършва редовни индивидуализиращи вписвания (отбелязвания) към първоначално учредения залог върху вземания.

- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД, ЕИК 831902088.

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. 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.

Първоначално 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.

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 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2015 г. и по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2015 г.

Към 31.12.2015 г. Дружеството е спазило това изискване, като Коефициентът на покритие на дълга е в размер на 0.71.

На 22.04.2016 г. е подписан Анекс № 4 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който за срок от 24 месеца, считано от датата на подписване на анекса, годишният лихвен процент по кредита се намалява на 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,25 п.п, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2.25%. След изтичане на този период, т.е. считано от 25-тия месец, следващ датата на подписване на анекса, дължимата годишна лихва ще се върне на първоначално договорените нива – 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.85 п.п., като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2.85%, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

На 20.12.2016 г. е подписан Анекс № 5 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на 1,10, като за 2016 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0,90 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г. Наред с това страните се споразумяват, че считано от датата на подписване на Анекс № 5 до 22.04.2018 г., кредитополучателят ще заплаща на кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2%.

На 09.03.2018 г. е подписан Анекс № 6 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който кредиторът дава съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1,10, като за 2017 г. се допуска посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.80 на база предоставени годишни финансови отчети към 31.12.2017 г.

На 11.04.2018 г. е подписан Анекс № 7 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него страните се споразумяват, считано от 22.04.2018 г. до 22.04.2019 г., Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2 (два) процентни пункта, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2%.

На 23.01.2019 г. е подписан Анекс № 8 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него страните се споразумяват погасителният план да бъде изменен и остатъчната главница на кредита да бъде погасена на 66 равни месечни вноски в размер на 130 000 евро, считано от 25.01.2019 г. и една последна изравнителна вноска в размер на 42 337.96 евро. Крайният срок на договора за кредит не се променя.

На 25.04.2019 г. е подписан Анекс № 9 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между „Банка ДСК“ ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ. С него страните се споразумяват, считано от 22.04.2019 г. до издължаване на всички суми по договора за кредит Кредитополучателят да заплаща на Кредитора годишна лихва за редовна главница, формирана от 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2.308 процентни пункта.

Със свое писмо „Банка ДСК“ ЕАД също е дала съгласие за отклонение от изискването за покритие на дълга в размер на минимум 1.10 през 2018 г., като приема посоченото съотношение да не се спазва, но то да бъде не по-малко от 0.90 на база предоставени годишни финансови отчети към 31 декември 2018 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ е изпълнило това изискване, като за 2018 г. постигнатият коефициент на покритие на дълга достига 0.99. Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от Дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

Санкции за неизпълнение

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 наплащане 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 наплащане 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 наплащане 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 залози 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 внесена 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 20 954 хил. лв. и собствен капитал от 59 311 хил. лв. към 31.03.2019 г. Дългосрочните задължения на Компанията са в размер на 13 088 хил. лв. Текущите задължения на компанията са в размер на 12 404 хил. лв., от които 3 046 хил. лв. са краткосрочната част на задълженията по дългосрочни банкови заеми.

10.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ЗНАЧИТЕЛНО ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

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. Понастоящем, със свое писмо „Банка ДСК“ ЕАД е уведомила Дружеството, че дава съгласие за отклонение от това изискване, като за 2018 г. коефициентът следва да бъде не по-малък от 0.90 на база предоставени годишни финансови отчети към 31.12.2018 г. Дружеството е спазило това изискване като съответният коефициент към тази дата достига 0.99.

10.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. и 8.1.

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма поети ангажменти 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 регистрирана търговска марка с рег. N 60199/09.07.2007 г. и рег. N 77160/22.07.2011 г., от Патентно ведомство на Република България със срок на действие съответно – 30.01.2027 г. (подновен след изтичането му на 30.01.2017 г.) и 26.04.2020 г.; вид на марките – комбинирани; класове на стоките/услугите по Ницката класификация: Марка с рег N 60199 - 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 лесоъдството; клас 45: юридически услуги; Марка с рег N 77160 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 38 – телекомуникации; клас 39: транспорт, опаковане и съхраняване на стоки, организиране на пътувания; клас 41 – образование, обучение, развлечение, спортна и културна дейност, 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 лесоъдството; клас 45: юридически услуги, персонални и социални услуги, извършвани от трети лица с цел удовлетворяване на нуждите на индивидите, охранителни услуги с цел закрила на собственост и хора.

Наред с това Дружеството притежава словна марка с рег. N 78731/11.01.2012 г. от Патентно ведомство на Република България със срок на действие 11.12.2029 г. (подновена на 17.06.2019 г.). Тя обхваща стоките и услугите от класове 35, 36, 37, 38, 39, 43, 44 и 45 по Ницката класификация. Въз основа на национална марка с рег. № 60199 „Софарма имоти“ АДСИЦ е регистрирало марка с международна защита, регистрирана за услугите по клас 36 по Ницката класификация. Марката (под номер 932196) действа на териториите на Гърция, Македония, Румъния, Сърбия и Турция. Марката е със срок на действие до 09.07.2027 г.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

12.1. НАЙ-ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ ТЕНДЕНЦИИ В ПРОИЗВОДСТВОТО, ПРОДАЖБИТЕ И МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ И РАЗХОДИ И ПРОДАЖНИ ЦЕНИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ.

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 и разходите на Дружеството. „Софарма имоти“ АДСИЦ не е придобивало нови инвестиционни имоти, нито е в процес на придобиване на такива.

12.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е РАЗУМНО ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ПОНЕ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Последните няколко години се характеризират със засилен ръст на пазара на недвижими имоти в България, като влияние върху това имат значителни макроикономически фактори. От една страна българската икономика расте със стабилни темпове, отбелязвайки най-бързия растеж от годините на финансовата криза насам, и това води до засилено търсене на недвижими имоти във всички сегменти. Значителна роля за възстановяването на сектора изиграха и ниските лихви, поддържани от местните банки, които от една страна насочиха спестяванията към активи, които носят по-висока доходност от депозитите (предимно недвижими имоти), а от друга – насърчиха ускоряването на инвестиционната активност в сектора. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени също така върна строителните и инвестиционни компании на пазара.

■ Пазар на търговски площи

По данни на консултантската агенция MBL, специализирана в областта на бизнес имотите, търговските центрове в страната са намалили незаетите си площи до 13.3% към края на март 2019 г., сравнено с 13.4%, отчетени през предходното тримесечие. Процентът на незаетите площи в София е малко по-висок и достига 14.8%. Средната заетост на търговските площи в страната достига 86%.

Пазарът на търговски площи продължи силното си представяне и през 2018 г., подкрепен от нарастването на потребителските доходи и потреблението. Нови търговски центрове бяха отворени извън София – два значителни проекта във Варна и Пловдив, с което общият обем на отдаваемите площи в страната нарасна до 852.9 хил. кв. м. (по данни на MBL).

По данни на консултантската компания Forton, през първото тримесечие на 2019 г. наемните нива в търговските центрове нарастват леко до 34 евро/кв. м., докато тези на главните търговски улици остават стабилни на ниво от 50 евро/кв. м.

Съживяването на търговията на дребно се отразява и на активността на търговците. Модните брандове в ниския и среден ценови сегмент, както и брандовете в сектора на здравето и красотата, както и хранителните стоки, продължават да са движеща сила на пазара на търговски площи в страната, докато търговците в луксозния сегмент остават фокусирани в гр. София.

■ Пазар на офис площи.

По данни на агенция Forton, пазарът на офис площи в гр. София продължи със стабилното си развитие и през 2018 г. Към края на годината офис площите в гр. София достигат 1.82 млн. кв. м., а още близо 440 хил. кв.м. офиси Клас А и В са в процес на изграждане и предстоят да бъдат пуснати на пазара през 2019-2021 г., което ще окаже натиск върху наемните нива и заетостта в средносрочен план. По оценки на консултантската компания, предварителните договори за наем остават значителна движеща сила на пазара, като покриват 40%

от договорените офис площи през 2018 г. Активността на наемателите и все още ограниченото предлагане поддържа незаетите площи на стабилно ниво от 9.5%. Наемните нива за първокачествени офис площи отбелязват известен ръст спрямо края на предходната година и към края на 2018 г. достигат 15 евро/кв. м. Пазарът и през изминалата година остана доминиран от IT и ВРО компании, които продължават да разширяват своето присъствие.

Незаетите офис площи отбелязват лек ръст в началото на годината, по данни на консултантската компания MBL CBRE. Според тях незаетите площи Клас А и Б в края на първото тримесечие на 2019 г. достигат 192.5 хил. кв. м. или 9.5%. Въпреки че се наблюдава ръст спрямо предходното тримесечие, нивата остават под тези, наблюдавани преди година (10.1%). Няколко големи офис проекта получиха разрешение за ползване през първото тримесечие на 2019 г., с което разполагаемите модерни офис площи в София достигнаха 2.03 млн. кв. м. По оценки на компанията, близо 80% от новите офис площи са разположени по продължението на бул. „Цариградско шосе” и в района на Бизнес Парк София. Същевременно наемните нива остават стабилни през първите три месеца на годината, като по оценки на компанията те варират в диапазона 12-14 евро/кв.м. за офиси от клас А.

Стабилните наемни нива и доброто представяне на сектора през 2018 г. привличат вниманието на инвеститорите и дават своето отражение върху доходността. По оценки на Forton доходността от инвестициите в офис имоти през 2018 г. се запазва без промяна на нивото от предходната година (7.75%) Инвеститорите остават фокусирани върху висококачествени активи, които генерират стабилни парични потоци, като очакванията на Forton са доходността от този тип инвестиции да продължи да бъде под натиск и за в бъдеще. Офисният сегмент най-вероятно ще остане във фокуса на инвеститорите и през 2019 г.

• **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, ангажменти 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. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА.

„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 „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД, ЕИК 831915121

Член на Съвета на директорите на „СОФИЯ ИНФОРМ” АД, ЕИК 121303553 – заличен търговец

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

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

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

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

Акционер 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 „Хидроизомат“ АД, ЕИК 121732517

Акционер в „Момина крепост“ АД, ЕИК 104055543

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: 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 „ТЕЛСО“ АД, ЕИК 131176385

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

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

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

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

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

Изпълнителен член на Управителния съвет, вкл. понастоящем, на „ДОВЕРИЕ- КАПИТАЛ“ АД, ЕИК 130362127

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 201653294 – на 24.06.2019 г. е проведено Общо събрание на акционерите на „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ“ АД, на което е избран нов състав на Съвет на директорите, без участието на Борис Борисов. Промяната е заявена за вписване по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „МНОГОПРОФИЛНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ-ДОВЕРИЕ“ АД, ЕИК 131372487

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „Момина крепост“ АД, ЕИК 104055543

Член на Съвета на директорите, вкл. понастоящем, на „МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР –ДОВЕРИЕ“ АД, ЕИК 131447502

Член на Надзорен съвет, вкл. понастоящем на „Доверие - Брико“ АД, ЕИК 130006992

Член на Управителния съвет на „Доверие - Брико“ АД, ЕИК 130006992

Изпълнителен член на Управителния съвет на „ДОВЕРИЕ – ОБЕДИНЕН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 121575489

Изпълнителен член на Съвета на директорите на „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 200879881

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

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

Акционер в „ПРОФИТ ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК: 200879881

Акционер в „Петрол“ АД, ЕИК 831496285

Акционер в „Софарма“ АД, ЕИК 831902088

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) не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи). Срещу Борис Анчев Борисов е образувано н.о.х.д. № 3039 по описа на СГС, НО, 1-с-в, за 2015г. по обвинение в престъпление по чл. 255, ал. 3, във връзка с ал. 1, т. 2 от НК, за това, че на 30.03.2009г. в качеството си на изпълнителен директор на "ТЕЛСО"АД избегнал установяването и плащането на данъчни задължения на "ТЕЛСО"АД, като в Годишна Данъчна декларация по ЗКПО е затаил истина - не е декларирал увеличение на годишния финансов резултат на дружеството за 2008 г., счетено за дължимо на основание чл. 16, ал. 1 от ЗКПО. Съставеният от компетентните за установяване на данъчни задължения (съгласно чл. 7 във връзка с чл. 1 ДОПК) органи на ТД на НАП-гр. София Ревизионен акт № 2013205643/14.02.2013 г.е отменен като незаконосъобразен в частта му, определяща задължения по ЗКПО за същия период, с Решение № 1152/01.07.2013 г. на Директора на Дирекция „ОДОП“ на НАП с констатация, че чл. 16, ал. 1 ЗКПО не намира приложение в случая. Делото е приключило с оправдателна присъда на първа инстанция, срещу която е подаден протест.

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

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

Фамилни връзки:

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

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

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

Относим професионален опит:

1. Районна потребителска кооперация в гр. Баня – юристконсулт (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. до 2006 г. През 2006 г. става Член на Съвета на директорите на „Средец“ АД и до настоящия момент.
4. През 2006 г. става член на Съвета на директорите на „ВЛС“ и до настоящия момент.
5. През 2002 г. става член на Управителния съвет на „Електрострой 98“ АД (понастоящем заличен търговец), чиято основна дейност е поддръжка и експлоатация на хидроенергийни обекти
6. От 1999 г. – 2008 г. Председател на Надзорния съвет на „БКС Младост“ АД (понастоящем в ликвидация) и „БКС Младост 98“ АД (понастоящем в ликвидация)
7. член на Управителния съвет на „София информ“ АД (понастоящем заличен търговец), 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

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

Ликвидатор на „Електрострой 98“ АД – заличен търговец, ЕИК: 121694013

Акционер в „Електрострой 98“ АД – заличен търговец, 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 – заличен търговец

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

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „Енемона“ АД – в несъстоятелност, ЕИК: 020955078

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

Акционер, вкл. понастоящем, в „ОЦК“ АД – в несъстоятелност, ЕИК: 000220014

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 е била на „Електрострой 98“ АД – заличен търговец;

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“ АД СИЦ.

14.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО

На „Софарма имоти“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ да се разпореждат с акциите на Дружеството, които притежават.

Съществуват ограничения за търговия с финансови инструменти по Закона за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

15.1. РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕ НА СД

Таблица № 16.1: Изплатени възнаграждения, вкл. тантиеми и осигуровки на членовете на Съвета на директорите за 2018 г.

ИМЕ	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ
СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ	
Бисера Николаева Лазарова – Председател на Съвета на директорите	6 000 лева
Борис Анчев Борисов – Изпълнителен директор	71 383.54 лева
Стефка Савова Обрешкова – Заместник-председател на Съвета на директорите	6 000 лева
ОБЩО	83 383.54 лева

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ

В таблицата по-горе са посочени изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите през 2018 г. Месечното възнаграждението на изпълнителния член на Съвета Борис Борисов е в размер на 1000 лв., а на останалите членове на Съвета е 500 лв. Допълнително, през 2018 г. на изпълнителния член на Съвета на директорите са изплатени тантиеми за периода 2014 – 2017 г., в общ размер от 59 383.54 лв., които са били разсрочени съгласно Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ на Дружеството и решенията, взети от Общото събрание на акционерите през 2015 г., 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

Таблица № 16.2: Изплатени тантиеми

Тантием за Финансова година	Година на гласуване на ОСА	Брутна сума (лв.)	Дата на плащане
2014	2015	6 770.79	10.04.2018
2015	2016	7 961.78	10.04.2018
2016	2017	8 166.48	10.04.2018
2017	2018	36 484.49	10.07.2018
ОБЩО		59 383.54	

Източник: „Софарма имоти” АД СИЦ

Съгласно устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Съгласно политиката за определяне на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от СД и подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

През 2018 г. Дружеството е начислило общо разходи за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер на 148 хил. лв., от които 24 хил. лв. са фиксирани възнаграждения за годината, 61 хил. лв. са разходи за тантиеми, гласувани на Общо събрание на акционерите, проведено на 21.06.2019г. и 63 хил. лв. са текущо начислени провизии за тантиеми на членовете на Съвета на директорите. Тази сума е отразена

като разход за възнаграждения за периода, но не е изплатена, тъй като решение за това следва да бъде взето от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Съгласно решението на Общото събрание на акционерите, проведено на 11.06.2019 г., сумата ще бъде изплатена на изпълнителния директор на дружеството през 2019 г. като 60% от нея ще бъде платена в едномесечен срок от датата на заседанието на Общото събрание, а останалите 40% ще бъдат разсрочени на три равни годишни плащания, които ще бъдат изплатени за период от три години.

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 ОТ ЕМИТЕНТА 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 Република България.

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 № 17: 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 Юни 2024 г.
Борис Анчев Борисов	Изпълнителен директор	от Март 2006 г. до Юни 2024 г.
Стефка Савова Обрешкова	Заместник-председател на Съвета на директорите	от Март 2006 г. до Юни 2024 г.

Източник: „Софарма имоти“ АДСИЦ

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

Настоящият състав на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ е преизбран за нов 5-годишен мандат с решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, проведено на 11 юни 2019 г.

16.2. ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТИЯ 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., както и в сключените с тях договори за възлагане на управлението. Условията за прекратяване на договорите с членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ са следните:

1. Договорът за възлагане на управлението може да бъде прекратен по взаимно съгласие или едностранно в съответствие с изискванията и разпоредбите на устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ и Търговския закон.

2. При прекратяване на Договора за възлагане на управлението от „Софарма имоти“ АД СИЦ по решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АД СИЦ преди изтичане на възложения мандат, на члена на Съвета на директорите се дължи обезщетение в максимален размер на брутното възнаграждение, получавано от него към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите.

3. При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на Договора за възлагане на управлението, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на брутното трудово възнаграждение, получавано от члена на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите.

4. Общият размер на обезщетенията, платими на члена на Съвета на директорите при прекратяване на Договора за възлагане на управлението във връзка с предсрочното му прекратяване, както и плащания, свързани със срока на предизвестията, не могат да надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на члена на Съвета на директорите за 2 години.

16.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

На извънредно Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АД СИЦ, 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-отм.). Съветът на директорите е избран да изпълнява функциите на Одитен комитет за мандат от 3 години. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ, 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. С решение на ОСА на „Софарма имоти“ АД СИЦ, взето на редовно заседание на ОСА, проведено на 05.06.2017 г., е избран нов Одитен комитет на Дружеството за срок от 3 (три) години в състав Петя Николова Петкова, Елена Стефанова Големанова и Петранка Георгиева Иванова, съгласно действащия ЗНФО.

На Общо събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АД СИЦ, проведено на 21.06.2013 г., е приета Политика за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ. Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ Дружеството няма създаден комитет за възнагражденията.

16.4. КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

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

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен 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 31.03.2019 г. е представена в таблицата по-долу:

Таблица № 18: Акции, притежавани пряко от членовете на Съвета на директорите.

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ	ПРОЦЕНТ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО*
Бисера Николаева Лазарова	11 890	0,06 %
Борис Анчев Борисов	817 347	3,90 %
Стефка Савова Обрешкова	0	0,00%
ОБЩО	829 237	3,96 %

* Към 31.03.2019 г. регистрираният капитал е в размер на 20 953 944 лв. и е разпределен в 20 953 944 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, РАЗЛИЧНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО 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 31.03.2019 г. са следните: Огнян Иванов Донеv, Венцислав Симеонов Стоев, „ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД и „ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД.

Таблица № 19: Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от акциите с право на глас на Дружеството, към 31.03.2019 г.

ЕИК	ИМЕ/ФИРМА	Брой акции	Дял
	Огнян Иванов Донеv	5 174 468	24.69%
	Венцислав Симеонов Стоев	5 194 191	24,79 %
201653294	„ТЕЛЕКОМПЛЕКТ ИНВЕСТ” АД	4 306 698	20.55%
831915121	„ДОНЕВ ИНВЕСТМЪНТС ХОЛДИНГ” АД	1 675 500	8.00%

„Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД е контролирано от Огнян Иванов Донеv, който притежава акции с право на глас, представляващи над 95% от капитала на „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД. Поради тази причина и съгласно чл. 146 от ЗППЦК г-н Огнян Донеv трябва да бъде считан за непряк собственик, чрез „Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД, на 1 675 500 акции, представляващи 8,00 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ. Заедно с пряко притежаваните от него 5 174 468 акции, представляващи 24,69 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ, г-н Огнян Донеv е собственик (пряко или непряко) на 6 849 968 акции, представляващи 32,69 % от капитала на „Софарма имоти” АД СИЦ.

Освен горепосочените лица, на емитента не е известна информация относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на емитента.

18.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

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

18.3. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ 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” АД СИЦ 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

Свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.12.2016 г. са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2015 г. и 2016 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2015 г. и 2016 г.
Телсо АД	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2015 г. и 2016 г.

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

	31.12.2016		31.12.2015
	BGN '000		BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи			
работи по имоти, вкл. доставки на ДМА			
Дружества, свързани чрез основен акционер	16		15
Общо	16		15
Доставки на услуги , от:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 031		893
Общо	1 031		893
Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти			
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 538		1 547

Общо	1 538		1 547
<i>Други</i>			
Дружества, свързани чрез основен акционер	152		-
Общо	152		-
ОБЩО	2 737		2 455
Продажби на свързани лица	31.12.2016 BGN '000		31.12.2015 BGN '000
<i>Приходи от наеми от:</i>			
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 639		3 813
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	324		255
Общо	3 963		4 068
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>			
Дружества, свързани чрез основен акционер	348		366
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	51		40
Общо	399		406
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>			
Дружества, свързани чрез основен акционер	250		278
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	25		26
Общо	275		304
<i>Получени депозити по договори за наем</i>			
Дружества, свързани чрез основен акционер			36
Общо			36
<i>Възстановени депозити по договори за наем</i>			
Дружества под общ контрол	-61		-20
Общо	-61		-20
ОБЩО	4 576		4 794

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	31.12.2016 BGN '000		31.12.2015 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	64		21
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	3		15
ОБЩО	67		36

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>	31.12.2016 BGN '000		31.12.2015 BGN '000
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	35		23
Наеми	25		11
Такси за административно обслужване на имоти	6		2
Предоставени аванси	1		-
ОБЩО	67		36

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 34 х. лв. (31.12.2015 г. – 27 х. лв.).

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

	31.12.2016 BGN '000		31.12.2015 BGN '000
от 31 до 60 дни	5		5
от 61 до 120 дни	5		4
от 121 до 360 дни	21		-
над 360 дни	1		-
ОБЩО	32		9

Просрочените вземания 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 включват:

	31.12.2016 BGN '000		31.12.2015 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	4 826		5 015
ОБЩО	4 826		5 015

Вид задължение	31.12.2016 BGN '000	31.12.2015 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2 587	3 157
Такси за административно обслужване	1 733	1 353
Получени депозити във връзка с договори за наем	427	487
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	44	18
Лихви за забавени плащания	35	-
ОБЩО	4 826	5 015

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. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

Към 31.12.2017 г. свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2016 г. и до 26.05.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.

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

	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА		
Дружества, свързани чрез основен акционер	32	16
Общо	32	16
Доставки на услуги , от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 213	1 031
Общо	1 213	1 031
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 137	1 538
Общо	2 137	1 538
Други		
Дружества, свързани чрез основен акционер	144	152
Общо	144	152
ОБЩО	3 526	2 737
Продажби на свързани лица	31.12.2017 BGN '000	31.12.2016 BGN '000
Приходи от наеми от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 824	3 639
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		324
Общо	3 824	3 963
Приходи от администриране и обслужване имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	400	348
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		51
Общо	400	399
Префактурирани консумативи на наематели		
Дружества, свързани чрез основен акционер	277	250
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал		25
Общо	277	275

Получени депозити по договори за наем			
Дружества, свързани чрез основен акционер	57		-
Общо	57		-
Възстановени депозити по договори за наем			
Дружества, свързани чрез основен акционер	(81)		(61)
Общо	(81)		(61)
ОБЩО	4 477		4 576

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>		<i>31.12.2016</i> <i>BGN '000</i>
Дружества, свързани чрез основен акционер	68		64
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-		3
ОБЩО	68		67

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>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>		<i>31.12.2016</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени аванси	40		1
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	24		35
Наеми	2		25
Такси за административно обслужване на имоти и други	2		6
ОБЩО	68		67

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 27 х. лв. (31.12.2016 г. – 34 х. лв.).

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

	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>		<i>31.12.2016</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	-		5
от 61 до 120 дни	-		5
от 121 до 360 дни	1		21
над 360 дни	-		1
ОБЩО	1		32

Към 31.12.2017 г. няма просрочени обезценени вземания от свързани лица.

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	4 252		4 826
ОБЩО	4 252		4 826
Вид задължение	31.12.2017 BGN '000		31.12.2016 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 923		2 587
Такси за административно обслужване	1 888		1 733
Получени депозити във връзка с договори за наем	402		427
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	39		44
Лихви за забавени плащания	-		35
ОБЩО	4 252		4 826

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. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

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.

Към 31 декември 2018 г., свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	до 26.06.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.

Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
----------	---	-------------------

Сделките на дружеството със свързани лица през 2018 г. са представени по-долу:

	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА			
Дружества, свързани чрез основен акционер	14		32
	14		32
Доставки на услуги , от:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 338		1 213
Общо	1 338		1 213
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	2 442		2 137
Общо	2 442		2 137
Други			
Дружества, свързани чрез основен акционер	62		144
Общо	62		144
ОБЩО	3 856		3 526
Продажби на свързани лица	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Приходи от наеми от:			
Дружества, свързани чрез основен акционер	3 782		3 824
Общо	3 782		3 824
Приходи от администриране и обслужване имоти			
Дружества, свързани чрез основен акционер	393		400
Общо	393		400
Префактурирани консумативи на наематели			
Дружества, свързани чрез основен акционер	300		277

Общо	300	277
<i>Получени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	10	57
Общо	10	57
<i>Възстановени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	(49)	(81)
Общо	(49)	(81)
ОБЩО	4 436	4 477

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Дружества, свързани чрез основен акционер	64	68
ОБЩО	64	68

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>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени аванси	-	40
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	44	24
Наеми	16	2
Такси за административно обслужване на имоти и други	4	2
ОБЩО	64	68

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 49 хил. лв. (31.12.2017 г. 27 хил. лв.).

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

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	5	-
от 61 до 120 дни	9	-
от 121 до 360 дни	1	1
над 360 дни	-	-
ОБЩО	15	1

Към 31.12.2018 г. няма просрочени обезценени вземания от свързани лица.

Задълженията към свързани предприятия включват:

	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	3 220		4 252
ОБЩО	3 220		4 252
Вид задължение	31.12.2018 BGN '000		31.12.2017 BGN '000
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 275		1 923
Такси за административно обслужване	1 506		1 888
Получени депозити във връзка с договори за наем	363		402
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	14		39
Лихви за забавени плащания	62		-
ОБЩО	3 220		4 252

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. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

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.

Към датата на настоящия Регистрационен документ свързани лица на „Софарма имоти“ АДСИЦ са:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Група Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.

Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
----------	---	-------------------

	27.06.2019 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА	
Дружества, свързани чрез основен акционер	7
Общо	7
Доставки на услуги , от:	
Дружества, свързани чрез основен акционер	341
Общо	341
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти	
Дружества, свързани чрез основен акционер	809
	809
Други	
Дружества, свързани чрез основен акционер	20
Общо	20
ОБЩО	1 177
Продажби на свързани лица	27.06.2019 BGN '000
Приходи от наеми от:	
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 888
Общо	1 888
Приходи от администриране и обслужване имоти	
Дружества, свързани чрез основен акционер	199
Общо	199
Префактурирани консумативи на наематели	
Дружества, свързани чрез основен акционер	161
Общо	161
ОБЩО	2 248

ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	27.06.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000

Дружества, свързани чрез основен акционер	66	64
Общо	66	64
Вид на вземането	27.06.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Наеми	20	16
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	25	44
Такси за административно обслужване на имоти и други	3	4
Предоставени аванси	18	
Общо	66	64

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 48 х. лв. (31.12.2018 г. 49 х.лв).

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

	27.06.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
от 31 до 60 дни	-	5
от 61 до 120 дни	-	9
от 121 до 360 дни	-	1
над 360 дни	-	-
Общо	-	15

Към 27.06.2019 г. (респ. 31.12.2018 г.) няма просрочени обезценени вземания със свързани лица.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	27.06.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	2 713	3 220
Общо	2 713	3 220
	27.06.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Вид задължение:		
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1 043	1 275
Такси за административно обслужване	1 303	1 506

Получени депозити във връзка с договори за наем	363	363
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	4	14
Лихви за забавени плащания	-	62
Общо	2 713	3 220

Задълженията към свързани предприятия са левови и безлихвени.

20. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ 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 2016 г., 2017 г., и 2018 г., както и неодитираните междинни отчети към 31 март 2018 г. и 31 март 2019 г. на индивидуална база са оповестени по надлежния ред и са достъпни на страницата на „БФБ” АД (www.bse-sofia.bg), www.x3news.com, както и на интернет-страницата на Емитента (www.sopharma-imoti.com). Финансовите отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ 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 2016 г. е одитирана и одиторският доклад за тази година е изготвен и заверен чрез „АФА” ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 030278596, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38, представявано заедно и поотделно от управителите Рени Георгиева Йорданова и Валя Йорданова Йорданова. Ключовият одитор на одиторското дружество, отговорен и извършил одита на годишния финансов отчет на „Софарма имоти”

АДСИЦ за посочената година, е Рени Георгиева Йорданова – дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0006, със служебен адрес: гр. София, район Оборище, ул. „Оборище” № 38.

Историческата финансова информация за 2017 г. и 2018 г. е одитирана и одиторските доклади за всяка от тези години са изготвени и заверени чрез „Ажур ТДМ“ ООД, регистрирано одиторско дружество, ЕИК 121270288, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1229, р-н Надежда, ж.к. Свобода, бл. 36А, вх. Б, ап. 20 и адрес на кореспонденция: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1, представлявано от управителя Трифон Димитров Рахнев. Одиторът, отговорен за одита на годишните финансови отчети за 2017 г. и 2018 г., е Даниел Трифонов Рахнев, дипломиран експерт-счетоводител, диплом № 0577, със служебен адрес: гр. София 1505, ул. "Мърфи" № 3, ет. 1, ап. 1.

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. ФИНАНСОВИ ДАННИ В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ, КОИТО НЕ СА ВЗЕТИ ОТ ОДИТИРАНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТ.

Финансовите данни за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ за съответните години. Настоящият Регистрационен документ съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираните междинни отчети на „Софарма Имоти” АД СИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г.

20.5. ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация представена в настоящия Регистрационен документ, е от междинния неодитиран финансов отчет на Дружеството към 31.03.2019 г. Последната одитирана финансова информация е от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.

20.6. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Наред с финансовата информация от одитираните годишни финансови отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ за 2016 г., 2017 г. и 2018 г. в настоящия Регистрационен документ е използвана финансова информация от междинните финансови отчети на „Софарма имоти” АД СИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 г., които не са били одитирани.

20.7 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Като дружество със специална инвестиционна цел Софарма имоти АД СИЦ е задължено да разпределя минимум 90 % от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ като дивидент.

20.7.1. РАЗМЕР НА ДИВИДЕНТИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ОБХВАНАТА В ПЕРИОДА НА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„Софарма имоти” АД СИЦ приключва 2016 г. с печалба в размер на 6 187 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 125 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2016 г. за дивидент е 5 512 хил. лв., което прави по 0,2863 лв. брутен дивидент на акция. На Общото събрание на акционерите, проведено на 5 юни 2017 г., акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 5 512 373,45 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0,2863 лв.

„Софарма имоти” АД СИЦ приключва 2017 г. с печалба в размер на 6 025 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 081 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2017 г. за дивидент е 5 473 хил. лв., което прави по 0,2722 лв. брутен дивидент на акция. На Общото събрание на акционерите, проведено на 21.06.2018

г., акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 5 472 673.96 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0.2722 лв.

„Софарма имоти“ АДСИЦ приключва 2018 г. с печалба в размер на 6 614 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6 228 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2018 г. за дивидент е 5 606 хил. лв. На Общото събрание на акционерите, проведено на 11.06.2019 г., акционерите са приели решение за бъдат разпределени като дивидент 5 615 656,99 лв. Гласуваният брутен дивидент на една акция е 0,268 лв.

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

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. Изпълнително дело № 20168630402101 по описа за 2016 г. на ЧСИ, рег. № 863, с район СГС, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ по обезпечителна заповед, издадена по ч.гр.д. № 37260 по описа за 2016 на СРС, I г.о., 28с-в, срещу „ПРАЙМ АКТ“ ООД. Производството е прекратено на 05.09.2018 г. и прекратяването е влязло в сила на 02.11.2018 г.

2. Частно гражданско дело № 54510 по описа за 2017 г. на СРС, 145 с-в, образувано по Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „МАНИФАКТУРИ“ ООД. Издадени са заповед за изпълнение от 16.08.2017 г. и изпълнителен лист от 03.07.2018 г.

3. Н.а.х.д. № 907 по описа за 2018 г. на СРС, НО, 101 с-в, образувано по жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Наказателно постановление от 19.12.2017 г. на заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, по което е постановено Решение от 29.06.2018 г. Решението е обжалвано от „Софарма имоти“ АДСИЦ, като по жалбата е образувано к.н.а.х.д. № 10539 по описа за 2018 г. на Административен съд – София-град, IX к.с.

4. К.н.а.х.д. № 10539 по описа за 2018 г. на Административен съд – София-град, IX к.с., образувано по касационна жалба на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Решение от 29.06.2018 г. по н.а.х.д. № 907 по описа за 2018 г. на СРС, НО, 101 с-в. С Решение от 07.01.2019 г. е потвърдено първоинстанционното решение. Наложена с обжалваното Наказателно постановление имуществена санкция е платена.

5. Изпълнително дело № 20098440400262 при ЧСИ, рег. № 844, с район СГС, по два изпълнителни листа срещу „Нис“ ООД и физическо лице, солидарни длъжници. Делото е прекратено от 06.08.2018 г.

6. Частно гражданско дело № 37260 по описа за 2016 на СРС, I г.о., 28с-в, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ за обезпечение на бъдещ иск срещу „ПРАЙМ АКТ“ ООД. Обезпечението е допуснато, при определена гаранция, която е внесена. Издадена е Обезпечителна заповед от 11.07.2016 г., по която е образувано изп.д. № 20168630402101 по описа за 2016 г. на ЧСИ, рег. № 863, с район СГС, описано по-горе. По обезпечения иск е образувано гр.д. № 41729 по описа за 2016 г. на СРС, II г.о., 66 с-в, по което е постановено решение в полза на ищеца. Постановено е определение за връщане на внесената гаранция, влязло в сила на 26.01.2019 г. и гаранцията е възстановена.

7. Търговско дело № 921 по описа за 2017 г. на СГС, ТО, VI-20 с-в, образувано по молба на трето лице за обявяване на „Селект трейд“ ЕООД в несъстоятелност, по което „Софарма имоти“ АДСИЦ е подало молба от 29.03.2017 г. за встъпване по чл. 629, ал. 4 ТЗ като кредитор и е присъединено. Производството е прекратено с Определение, влязло в сила на 29.06.2018 г.

8. Административнонаказателно производство, образувано с Акт за установяване на административно нарушение № Р-06-1381/05.12.2018 г. на КФН, управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Подадено е

възражение. Производството е прекратено с Резолюция за прекратяване на административнонаказателна преписка от 30.05.2019 г.

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

1. Изпълнително дело № 20158630402901 по описа на ЧСИ, рег. № 863, район СГС, образувано по искане на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „КАМЕРА“ ООД, въз основа на Изпълнителен лист от 08.07.2015 г., издаден по ч. гр. д. № 25683 по описа на СРС, I ГО, 28 с-в за 2015 г. Към делото през 2017 г. са присъединени изпълнителни основания: изпълнителен лист, издаден по ч. гр. д. № 25685/2015 г. по описа СРС, I г.о., 38 с-в, и изпълнителен лист, издаден по гр. д. № 50195/2015 г. по описа на СРС, I г.о., 38 с-в. Делото е в ход.
2. Изпълнително дело № 20168630402387 по описа за 2016 г. на ЧСИ, рег. № 863, район на действие СГС, образувано по искане на „Софарма имоти“ АДСИЦ по изпълнителен лист, издаден по ч.гр.д. № 36710 по описа за 2016 г. на СРС, II г.о., 76 с-в, срещу „Арт Рентал“ ЕООД и физическо лице, като солидарни длъжници. Делото е в ход.
3. Изпълнително дело № 20188630400541 по описа за 2018 г. на ЧСИ, рег. № 863, с район СГС, образувано по молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ по изпълнителен лист от 02.03.2018 г., издаден по гр. д. № 41729 по описа за 2016 г. на СРС, II г.о., 66 с-в, срещу „ПРАЙМ АКТ“ ООД. Производството е в ход.
4. Търговско дело № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО, образувано по молба на трето лице за откриване на производство по несъстоятелност срещу „ПИКАДИЛИ“ ЕАД, по което е открито производство по несъстоятелност срещу последното с решение № 122 от 07.12.2017 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20171207162455. „Софарма имоти“ АДСИЦ е предявило вземанията си към „ПИКАДИЛИ“ ЕАД с молба по чл. 685 ТЗ. Производството е в ход.
5. Търговско дело № 1020 по описа за 2017 г. на СГС, ТО, VI-14 с-в, образувано по молба на трето лице за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Селект трейд“ ЕООД, по което е открито производство по несъстоятелност срещу последното с решение № 449/01.03.2018 г., обявено в търговския регистър с вписване № 20180302145456. „Софарма имоти“ АДСИЦ е предявило вземанията си към „Селект трейд“ ЕООД с молба по чл. 685 ТЗ. С Решение № 668 от 30.03.2018 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20180330110135, производството е спряно на основание чл. 632, ал. 1 ТЗ, с оглед на което е отменено и първото събрание на кредиторите. Решението е обжалвано и потвърдено с Решение № 2848 от 05.12.2018 г. по в.т.д. № 2891 по описа за 2018 г. на САС, ТО, 5 с-в, вписано в търговския регистър с вписване № 20181212115106. Производството е възобновено с Решение № 964 от 23.05.2019 г., вписано в търговския регистър с вписване № 20190523140354.
6. Търговско дело № 107 по описа за 2018 г. на Врачански Окръжен съд, ТО по искова молба на „Софарма имоти“ АДСИЦ по чл. 694, ал. 2, т. 1 ТЗ във връзка с т.д. № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО, за установяване съществуването на вземанията му от „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, предявени в производството по несъстоятелност на последното по т.д. № 15 по описа за 2017 г. на Врачански окръжен съд, ТО. Постановено е Решение № 9 от 21.01.2019 г., с което искът на „Софарма имоти“ АДСИЦ е уважен изцяло. Подадена е въззивна жалба от синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, по която е образувано т.д. № 1467 по описа за 2019 г. на Апелативен съд – София, ТО, 15 с-в.
7. Търговско дело № 1467 по описа за 2019 г. на Апелативен съд – София, ТО, 15 с-в, образувано по въззивна жалба на синдиците на „ПИКАДИЛИ“ ЕАД-в несъстоятелност, срещу Решение № 9 от 21.01.2019 г., постановено по т.д. № 107 по описа за 2018 г. на Врачански Окръжен съд, ТО. Делото е обявено за решаване.

8. Изпълнително дело № 20188380402572 по описа за 2018 г. на ЧСИ, рег. № 838, с район СГС, по изпълнителен лист от 03.07.2018 г., издаден по ч. гр. д. № 54510 по описа за 2017 г. на СРС, 145 с-в, срещу „МАНИФАКТУРИ“ ООД. Производството е в ход.

9. Частно гражданско дело № 67970 по описа за 2018 г. на СРС, 45 с-в, образувано по Заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу Сдружение „АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ ИЗНОСИТЕЛИ/АБИ“. Издадена е Заповед за изпълнение от 05.03.2019 г.

10. Изпълнително дело № 20128510400267 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Ругаро“ ЕООД и физическо лице, солидарни длъжници. Делото е в ход.

11. Изпълнително дело № 20118510401133 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по три изпълнителни листа срещу физическо лице. Делото е в ход.

12. Изпълнително дело № 20128510400286 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Григо-73“ ЕООД. Делото е в ход.

13. Изпълнително дело № 20128510401323 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Сувенир“ ЕООД и физическо лице, солидарни длъжници. Делото е в ход.

14. Изпълнително дело № 20118510401172 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Солид-дамска мода“ ООД. Делото е в ход.

15. Изпълнително дело № 20118510400519 при ЧСИ, рег. № 851, с район СГС, по изпълнителен лист срещу „Стийл груп“ ООД. Делото е в ход.

16. Изпълнително дело № 9448/2017 г. по описа на ЧСИ, рег. № 841, с район СГС, по изп. лист от 28.08.2017 г., издаден от СРС по ч.гр.д. № 28405/2017 г. по описа на съда срещу солидарните длъжници „Асар Арт“ ЕООД и физическо лице.

17. Изпълнително дело № 9447/2017 г. по описа на ЧСИ, рег. № 841, с район СГС, по изп.лист от 12.07.2017 г., издаден от СРС по ч.гр.д. № 24219/2017 г. по описа на съда срещу солидарните длъжници „Бис Електроникс“ ЕООД и физическо лице.

18. Изпълнително дело № 20137080400072 при ЧСИ, рег. № 708, с район ОС-Бургас, по изпълнителен лист в полза на „Софарма имоти“ АДСИЦ срещу „Сириусфарм“ ЕООД и физическо лице. Делото е спряно, поради постигнато споразумение за разсрочено издължаване.

Към датата на настоящия Регистрационен документ, 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 07.06.2019 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. ЗППЗК от 20 953 944 лв., разпределен в 20 953 944 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лв., до 21 415 944 лв., чрез издаване на нови 462 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 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 231 000 акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 лева всяка една, в който случай капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции.

След публикуването на междинния неаудитиран отчет на Дружеството към 31 март 2019 г. не е настъпила друга значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента, освен посочената по-горе.

2.1. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

2.1.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

2.1.1.1. 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 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност от 1 лев. Всички акции са напълно изплатени.

Таблица № 20: Вписан акционерен капитал на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

КАПИТАЛ НА СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ	Към 01 Януари 2018 г.	Към 31 Декември 2018 г.	Към 01 Януари 2019 г.	Към датата на Регистрационн ия документ
Размер на капитала	20 103 965 лева	20 953 944 лева	20 953 944 лева	20 953 944 лева
Номинална стойност	1 лев	1 лев	1 лев	1 лев
Брой акции	20 103 965 броя	20 953 944 броя	20 953 944 броя	20 953 944 броя

Източник: Търговски регистър към Агенция по вписванията

2.1.1.2. 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.

2.1.1.3. 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.

2.1.1.4. 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.

2.1.1.5. 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 07.06.2019 г. за увеличаване на капитала на Дружеството от 20 953 944 лв., разпределен в 20 953 944 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и

номинална стойност от по 1 лв., до 21 415 944 лв., чрез издаване на нови 462 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6.50 лв. 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. „Софарма имоти” АДСИЦ не е част от икономическа група.

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.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, акционерният капитал на Емитента е променян както следва:

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.

С вписване № 20150826125352 от 26.08.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията осмо увеличение на капитала на дружеството от 16 938 725 лева на 18 087 245 лева, разпределен в 18 087 245 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20161007105936 от 07.10.2016 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията девето увеличение на капитала на дружеството от 18 087 245 лева на 19 256 929 лева, разпределен в 19 256 929 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20171101160047 от 01.11.2017 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията десето увеличение на капитала на дружеството от 19 256 929 лева на 20 103 965 лева, разпределен в 20 103 965 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

С вписване № 20180925104102 от 25.09.2018 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията единадесето увеличение на капитала на дружеството от 20 103 965 лева на 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

21.2. УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

21.2.1. 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.

21.2.2. РАЗПОРЕДБИ НА УСТАВА ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, 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 като такива с право на глас 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, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

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

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

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

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

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

21.2.3. 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 привилегирвани 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 като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 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 като такива с право на дивидент в регистрите на Централния депозитар на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

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

Привилегирвани акции

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

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

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите 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 привилегиите. 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.

21.2.4. 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.

21.2.5. 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. Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на чл. 35 от Устава на Дружеството, закона и правилата за гласуване чрез пълномощник, приети от Съвета на директорите. 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 чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

21.2.6. РАЗПОРЕДБИ В УСТАВА, КОИТО БИХА ДОВЕЛИ ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРЯТЯВАНЕ 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.

21.2.7. ОПОВЕСТЯВАНЕ 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.

21.2.8. 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 от Общото събрание, съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от Устава, се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

2 2 . ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

2 3 . 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, Българска Народна Банка и агенциите Forton и 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.

2 4 . 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 2016 г., 2017 г. и 2018 г.;
- Неодитираните междинни финансови отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.03.2018 г. и 31.03.2019 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.: + 359 889 775 955

Е-поща: vpanova@businesstowers.bg

Лице за контакт: Иванка Панова

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

Инвестиционен посредник:

ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД

Адрес: гр. София, ул. Георги С. Раковски № 140, ет. 4

Тел.: +359 (02) 988 63 40

Факс: +359 (02) 937 98 77

Е-поща: zaytseva@sis.bg

Лице за контакт: Галина Зайцева

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

Посочените документи могат да бъдат разгледани в електронен вид на:

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

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, в т.ч. такива, 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” АД СИЦ за търговия на „Българска фондова борса” 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ може да инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

За финансиране на инвестиционните си цели „Софарма имоти” АД СИЦ може да използва собствени средства, както и средства, набрани чрез увеличение на капитала и/или външни източници на финансиране (банкови заеми, облигационни емисии), като изборът на конкретна форма или комбинация между различни форми на финансиране ще се прави при съобразяване с конкретните пазарни условия и възможността за минимизиране на цената на използвания финансов ресурс. При избор на източници за финансиране на бъдещите си инвестиционни намерения Дружеството ще се съобразява и с предвиденото ограничение, че максималният размер на предвиденото външно финансиране, отнесен към размера на собствения капитал на „Софарма имоти” АД СИЦ, е 12:1, съгласно решение по Протокол № 11 от Съвета на директорите на „Софарма имоти” АД СИЦ, 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” АД СИЦ.

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” АД СИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходноносни 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” АД СИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава на „Софарма имоти” АД СИЦ, 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.

Съгласно чл. 22, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, Дружество може да инвестира:

- (а) свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити,
- (б) до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации. ЗДСИЦ и Устава на Дружеството позволяват то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Съгласно чл. 22а от ЗДСИЦ, Дружество може да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, при условие, че дружеството със специална инвестиционна цел упражнява контрол върху специализираното дружество по смисъла на § 1, т. 14 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Учредяването, придобиването или прехвърлянето на дялово или акционерно участие в специализирано дружество се извършва при условията и по реда на чл. 114 и 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като изключението на чл. 114, ал. 10 от същия закон не се прилага. Специализираното дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции от капитала на други дружества

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“ АД СИЦ 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 придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 21, ал. 3 - 5 от ЗДСИЦ и да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 22, ал. 1 и 2, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа освен в случаите по чл. 16а, ал. 2;
- да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1. от ЗДСИЦ;
- да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти;
- да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

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

Стратегическият фокус на Дружеството е насочен 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 гр. 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 гр. София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа, пешеходни площи и съвременен облик.
- **Други недвижими имоти:**
Парцели за бъдещо строителство – Такива имоти ще бъдат закупувани само с цел бъдещо строителство в съответствие с инвестиционните цели и стратегия на Дружеството. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите ще трябва да имат и подробен устройствен план.

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

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

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

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

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

30. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

Недвижимите имоти на „Софарма имоти“ АДСИЦ са разположени в редица големи градове в България и представляват аптеки, магазини, банкови офиси и др. Претеглени с отчетната си стойност към 31.03.2019 г., имотите на Дружеството могат да се разделят по следния начин според функционалното си предназначение: офис сгради (41.67%), търговски и офис обекти (17.80%), търговски център (26.09%), подземни паркинги (8.14%) и специални общи инсталации, оборудване, съоръжения и външни връзки (6.30%).

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

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

Таблица № 21: Относителен дял на имотите на „Софарма имоти“ АДСИЦ към датата на Регистрационния документ, по градове:

Град	Стойност на обектите	Дял
АЙТОС	106 126.75	0.13%
БАНСКО	106 374.60	0.13%
БЕЛИЦА	70 702.90	0.08%
БЛАГОЕВГРАД	282 556.35	0.34%
БУРГАС	416 757.90	0.50%
ВАРНА	323 733.40	0.39%
ВРАЦА	342 269.55	0.41%
ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	69 011.25	0.08%
Д. ДЪБНИК	69 599.35	0.08%
КАМЕНО	67 595.35	0.08%
КАРНОБАТ	106 787.45	0.13%
МОНТАНА	104 809.40	0.12%

ПЛЕВЕН	126 057.80	0.15%
ПОМОРИЕ	45 786.80	0.05%
РАЗГРАД	103 401.35	0.12%
РУСЕ	390 061.40	0.46%
СЛИВЕН	142 451.60	0.17%
СОФИЯ	80 655 149.55	96.09%
ТЪРГОВИЩЕ	177 928.15	0.21%
ЦАРЕВО	74 597.05	0.09%
ШУМЕН	153 401.75	0.18%
Общо	83 935 159.70	

*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 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (31.12.2018 г. – 65 имота). 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 31.12.2018 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 равна на приходната и е 109,46 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 луминесцентно осветление, вътрешна дограма и витрина от РУС. Нотариален акт № 172, том III, рег. № 6922, дело № 535 от 28.08.2006 г.

гр. Банско

Аптека на ул. Цар Симеон № 58, разположена на партерен етаж от масивна триетажна сграда, въведена в експлоатация през 1974 г. Застроена площ на обекта е 143.80 кв.м., в т.ч. 118.65 кв.м. приходна площ. 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 луминесцентно 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 равна на приходната и е 322,00 кв.м., в рамките на която 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 луминесцентно 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 300,72 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 равна на приходната и е 314,00 кв. м.. Обособени са помещения с различни функции: приемна, асистентско, кабинет, миялна, лаборатория, по два броя складове и материални, както и битова, тоалетна и баня. 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 равна на приходната и е 181,00 кв. м., в рамките на които са оформени девет помещения с различни функции. Обектът е свързан с градските електропреносна, водопроводна и канализационна мрежи. Има климатик. 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 равна на приходната и 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. . Изпълнените довършителни работи включват подови настилки от теракот, 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. Правен е преди години основен ремонт на покрива, но към момента има отново течове. 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 равна на приходната и 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.. 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 равна на приходната и 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. Подовата настилка е теракот, ламинат, 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 184,24 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 равна на приходната и 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. Подовата настилка е теракот, стените и таванът са с латекс. На тавана е монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е стъклени витрини. Отоплението се осъществява климатици. Има необходимост от освежителен ремонт. 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 равна на приходната и е 50.00 кв. м., в рамките на които са оформени търговско помещение, канцелария на управителя и склад. 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 равна на приходната и е 102.0 кв. м., в рамките на които са оформени търговско помещение с обособена канцелария на управителя, склад, , тоалетна и свързващият ги коридор. 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, разпоковъчно, миялно, тоалетна и свързващия ги коридор. Приходната площ на обекта е 164,00 кв. м. 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 равна на приходната и е 73.86 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, два склада, миялно, тоалетна и коридор. 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 119,63 кв. м., състоящи се от аптека за готови лекарствени форми, офис 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. Обменното бюро с площ от 13,50 кв. м. е продадено през м. февруари 2016г. Магазинът е със застроена 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. Нотариален акт № 148, том IV, рег. № 7165, дело № 692 от 07.08.2008 г. Този имот с отчетна стойност 15 409,90 лв. е продаден през 2016 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 равна на приходната и е 47,70 кв. м., в рамките на които са оформени приемно помещение, склад, две преддверия и тоалетна. кв. м. 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

Два магазина на ул. „Хан Аспарух” № 36. Сградата, в която се намира обектът, е двуетажна, монолитна, въведена в експлоатация през 1979 г. Застроената площ на обекта е 80,76 кв.м, разделена в 2 СОС (19,84 и 60,92 кв.м). Подовата настилка е гранитогрес, стените са шпакловани или покрити с гипскартон, 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 225,64 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 180,00 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 равна на приходната и е 170,00 кв. м., състоящи се от приемно, стая на управител, три склада, рецептурна, лаборатория, баня, тоалетна и свързващия ги коридор. 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 равна на приходната и 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 преддверие и оптика с два сектора за посетители и санитарен възел. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от 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. 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 е обособена аптека, 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 128,30 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 177,41 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 равна на приходната и 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. 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 банков 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 равна на приходната и е 113,30 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 равна на приходната и е 121,78 кв. м., в рамките на които са развити приемно помещение, работилница, склад и санитарен възел. 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. 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 равна на приходната и е 199,66 кв. м., в които са разположени приемно помещение, помещение управител, лаборатория, склад и санитарен възел. 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 на 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 равна на приходната и е 242,06 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. № 3248, дело 131 от 25.02.2009 г.

гр. София

Офис и закувалня на ул. „Костенски водопад ” № 59. Жилищната сграда, в която е разположен оценяваният имот, е завършена през 2001 г. Помещението се експлоатира като център по ароматерапия и аптека, 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 център по ароматерапия, като за целта има отделен вход и отделно стълбище, а застроената му площ е 134,36 кв. м. Разгънатата застроена площ на обекта е равна на приходната и е 232,36 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 402,47 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.

Магазини 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 227,12, от която аптека – 52,12 кв.м. и офис – 175 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 , която е равна на приходната и е 63,66 кв. м.. Той е разположен 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 63,66 кв. м. Помещението разполага с всички инсталации – ВиК, ОВ, централно отопление, телефон, климатизация. Обектът има алуминиева дограма, подът е покрит с гранитогрес, стените са с гипсова шпакловка, таванът е окачен, с луминисцентно осветление. Нотариален акт № 18, том VII, рег. № 38 036, дело № 1154 от 22.12.2006 г.

Аптека и магазин, и 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 – 86,14 кв.м. , магазин – 12,60 кв.м. и банкомат – 2 кв.м.. Приходната площ на обекта е 100,74 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 382,53 кв. м. В партера на сградата са развити 280,32 кв. м и сутерен, с площ от 102,21 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото. Част от помещението функционира като аптека – 71,65 кв.м. и , има два входа откъм ул. „Георги Измирлиев” и се намира в приемното помещение на поликлиниката. Друга част функционира като козметичен медицински център с площ 310,88 кв.м. 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., нахождаща се в ж.к. „Хаджи Димитър”, район „Подуене”. В рамките на площта ѝ са обособени медицински център и офис. Приходната площ е 130,41 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 теракот 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. „Емил 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 256,68 /банкомат и аптека/ 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 135,78 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. Застроената площ на аптеката е равна на приходната и е 91,60 кв. м. Разположена е на първия етаж на осеметажна масивна панелна сграда, построена през 1980 г., нахояща 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 91,60 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. Застроената площ на обекта е равна на приходната и е 91,05 кв. м., ведно с 6,64 % идеални части от терена. Разположен е на първия етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1987/2003 г., нахояща се в м. „Павлово”, район „Витоша”. 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 и медицински център на бул. „Мария Луиза” № 191. Аптеката и медицинският център са 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 307,68 кв. м. Сградата е масивна, строена през 1970/1980 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.

Банков офис, кафе-аператив и магазин на ул. „Г. С. Раковски” № 82. Застроената площ на обекта е равна на приходната и е 128,22 кв. м., разположена на приземния етаж на шестетажна масивна сграда, построена през 1920/1935 г., нахояща 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, оптика и магазин. Помещенията разполагат с всички инсталации – ВиК, ОВИ, централно отопление, телефон,

климатизация. 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 равна на приходната и 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 . 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.

Лаборатория в ж.к. „Люлин” бл. 217, вх. Д. Застроената площ на обекта е 70,75 кв. м. 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”. 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. Разгърнатата застроена площ на обекта е 67,86 кв. и сутерен с площ 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. 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 и медицински център на бул. „Христо Силянов” № 77. 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. 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 равна на приходната и е 272,30 кв. м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. 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 равна на приходната и 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. 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 на партерния етаж 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”. Застроената площ на обекта е равна на приходната и е 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. кв. м. Обектът е с отлична транспортната достъпност. Нотариален акт № 167, том I, рег. № 6433, дело № 153 от 06.03.2007 г.

Фотоателие, магазин и оптика в ж.к. „Дружба-1”, до 69 СОУ. 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 равна на приходната и е 134,00 кв. м. по архитектурно заснемане, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж. В тази площ са развити аптека, оптика, книжарница, склад и магазин. Сградата на аптеката е сглобяема – павилонен 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.

Детски образователен център в ж.к. „Младост-1А”, бл. 508, вх. 4. Обектът е разположен на партерния етаж на осеметажна панелна сграда, построена през 1978 г. Зоната, в която попада, е подчертано жилищна. Транспортната достъпност е отлична. Застроената площ на обекта е равна на приходната и е 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. Към момента на оценката обектът е без наемател. 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. 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 равна на приходната и 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 със застроена площ от 107,96 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 равна на приходната и е 107,96 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 равна на 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. 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 41,5 кв. м. са в мазето на съседната триетажна сграда, представляваща 22-ра столична поликлиника. Приходната площ на обекта е 215,37 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.

Магазин и банков офис на бул. „Цариградско шосе” № 36, бл. 10. Магазинът 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 175,17 кв. м., в която са развити магазин и банков офис. Обектът е разделен на две със два самостоятелни нотариални акта. 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.

Магазин район „Младост-2”, бл. № 211. Обектът е разположен в партерния етаж на масивна четириетажна сграда, построена през 1965 г. Застроената площ е равна на приходната и 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.. 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, равна на приходната 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. Магазинът е с площ, равна на приходната 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. За обекта следва да се предвиди по-висок риск при прогнозиране на приходите от наем. Нотариален акт № 026, том II, рег. № 10299, дело № 209 от 11.04.2008 г.

Магазин за промишлени стоки и офис на бул. „Христо Ботев” № 136-137. 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 застроена площ, равна на приходната от 84,20 кв. м., в която са развити приемно, кабинет управител, асистентско помещение склад и санитарен възел; и офис с площ, равна на приходната 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. 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 равна на приходната и е 76,40 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. 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. В началото на 2016г. 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 кв.м.

Аптека и магазин за промишлени стоки 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 равна на приходната е 269,47 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. Брутната застроена площ на комплекса е 53 175,79 кв.м., а полезната площ – 25 577,09 кв.м.

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

През 2016 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 113 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 16 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите и по-конкретно към „Софарма Бизнес Тауърс”.

През 2017 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 513 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 19 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

През 2018 г. „Софарма имоти” АДСИЦ е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 813 хил. лв., в т.ч. сума в размер на 4 хил. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

От началото на 2019 г. до датата на настоящия Регистрационен документ, „Софарма имоти” АДСИЦ е извършвало преустройство, текущи ремонти, подобрения, довършителни работи и архитектурни проекти на недвижимите имоти на обща стойност 155 хил. лв., като няма суми, които са капитализирани към стойността на имотите.

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

Към 27.06.2019 г. отдадените за ползване срещу заплащане инвестиционни имоти, спрямо общия размер на секюритизираниите активи на „Софарма имоти” АДСИЦ, представляват 90.98 % (изчислението е на база площ на активите). Частта от Софарма Бизнес Тауърс, която е отдадена за ползване срещу заплащане, е 90.88%. Заетостта на имотите в страната е 91.30 %.

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 от „Застрахователна Компания Уника“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 18, ЕИК 040451865. Общата застрахователна сума по полицата е 68 939 323.30 лева.

Покритите рискове за сградите са: пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, покачване на новата на водата на естествените водни басейни, буря, градушка, проливен дъжд, изтичане на вода от тръби инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, счупване на стъкло, изтичане от спринклерна инсталация, всички рискове – ненаименовани опасности. Освен това за имота има сключена застраховка „Обща гражданска отговорност на юридически лица“ при същия застраховател. Застраховката е с лимит 2 500 000.00 евро и покрива имуществени и неимуществени вреди, причинени на трети лица.

Всички останали недвижими имоти са застраховани от „Застрахователна Компания Уника“ АД, гр. София 1000, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 18, ЕИК 040451865. Общата застрахователна сума по полицата е 14 677 965.40 лева. Покритите рискове за сградите са: пожар, експлозия, мълния, падане на самолет, наводнение, покачване на новата на водата на естествените водни басейни, буря, градушка, проливен дъжд, изтичане на вода от тръби инсталации, земетресение, натиск от сняг, срутване на скални маси, свличане на земни маси, злоумишлено действие, удар от превозно средство, пушек, свръхзвукова ударна вълна, счупване на стъкло, изтичане от спринклерна инсталация, всички рискове- ненаименовани опасности.

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 2018 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 31.12.2018 г.

Оценката на Софарма Бизнес Тауърс е извършена към 31.12.2018 г.

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

При оценяване на активите в инвестиционни имоти - сгради и самостоятелни обекти в сгради с придаваеми права върху прилежащ терен, се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения/Пазарен подход, съответстващ на т. Б5 на Приложение Б към МСФО 13 и Подход на базата на доходите по т. Б10 на Приложение Б към МСФО 13) към стойността на оценявания обект, основани на икономическите принципи на равновесие на цените, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, съгласно т.Б11(а) на Приложение Б към МСФО 13, отразяваща изискванията на БСО 2018, в т.ч. оценяване на база капитализиран доход от наем, като схема за прилагане на метода на дисконтираните парични потоци, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от прилагането на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения и от подхода на база на разходите за оценяване на същия обект.

Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя:

а) като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (в т.ч. местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия, представяне на адекватен брой потенциални купувачи и т.н.), без каквито и да са:

- завишения или намаления от специални условия (включително произтичащи от авансови, отложени или разсрочени плащания) или обстоятелства;
- разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата или при друг вариант на освобождаване от инвестиционния имот;
- надбавки или отбиви, отпускани във връзка с продажбата от свързани лица;

б) след анализ на получена от различни източници информация – при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот; източниците на такава информация могат да бъдат:

- настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия;
- скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени;
- прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

При оценяване на активите в инвестиционни имоти – машини, съоръжения и оборудване, се използва метод на възстановителната амортизирана стойност (съответстващ на методика, свързана с изпълнението на изискванията на БСО 2018, който е базиран на разходния подход с определяне на необходимо - присъщите разходи за придобиване или подмяна (придобиване на алтернативен актив с равностойна полезност) на съответен актив, към датата на оценяването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения. За преобразуването на тази стойност в амортизирана възстановителна стойност, се извършва редукция със съответна степен на физическо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на същия актив към датата на оценяването.

За определяне стойността на оценяваните активи и максималното им доближаване до цената, на която те биха сменили собственика си, е използвана изходна информация от специализирани издания и наръчници за цени на различни сгради, машини и оборудване.

Пазарната стойност на оценяваните активи по този метод се определя по формулата:

$$BAC = HBC * (1 - K1) * (1 - K2) * (1 - K3)$$

където:

BAC - възстановителна амортизирана стойност

HBC - възстановителна стойност на нов актив

K1 - коефициент за физическо и техническо обезценяване (поправимо и непоправимо износване)

K2 - коефициент за функционално и морално обезценяване

K3 - коефициент за икономическо обезценяване

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 оценявания обект.

Входяща информация

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net, mirela.bg и др.), които са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2 (за обектите находящи се в гр. София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен) и Ниво 3 (за останалите обекти), изразяващи се в:

- **индикации за цени** (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на технико – 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 (на база данни за диапазон на изменение), до които оценителят има достъп към датата на оценката (на база публичност на информацията);
- **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

Към 31.12.2018 г. недвижимите имоти – сгради на „Софарма имоти“ АДСИЦ са оценени на 83 935 159.70 лв., в т.ч.:

- **63 703 566.00 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;
- **5 287 612.10 лв.** – Специални инсталации, съоръжения и външни връзки
- **14 227 400.10 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;
- **716 581.50 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 № 22: Оценка на справедливата стойност на имотите на „Софарма имоти“ АДСИЦ

№	Местонахождение		Пазарна стойност (лв.) към 31.12.2018 г.	Йерархично ниво	Норма на възвръщаемост (%)
1	ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ	ул. „Търговска” № 20	69 011.25	Ниво 3	5.85%
2	БАНСКО	ул. „Цар Симеон” № 58, идент. № 02676.501.835.1.26	106 374.60	Ниво 3	6.80%
3		БЛАГОЕВГРАД	ул. „Св. Кирил и Методий” № 9	282 556.35	Ниво 2
4	ВРАЦА	ул. „Втори юни” № 64	342 269.55	Ниво 2	6.75%
5	ВАРНА	ул. „Народни будители” № 5	323 733.40	Ниво 2	7.80%
6	РУСЕ	бул. „Липник” № 52	108 625.80	Ниво 2	7.10%

7	РУСЕ	ул. „Никюп”	71 196.60	Ниво 2	6.50%
8	РУСЕ	ул. „Николаевска” № 101	39 144.90	Ниво 2	7.10%
9	РУСЕ	ул. „Липник” № 66	50 525.00	Ниво 2	7.10%
10	РУСЕ	ул. „Борисова” № 116	82 927.15	Ниво 2	7.10%
11	РУСЕ	ул. „Александровска” № 97	37 641.95	Ниво 2	6.80%
12	БУРГАС	ул. „Демокрация” № 104	56 640.20	Ниво 2	7.40%
13	БУРГАС	ул. „Братя Миладинови” № 117	121 408.70	Ниво 2	4.95%
14	БУРГАС	ул. „Вардар” № 1	67 760.25	Ниво 2	5.45%
15	БУРГАС	ж.к. „Славейков” 10	61 493.60	Ниво 2	6.80%
16	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	71 096.75	Ниво 2	6.80%
17	БУРГАС	ул. „Граф Игнатиев” № 7	38 358.40	Ниво 2	6.80%
18	ПОМОРИЕ	ул. „Княз Борис I” № 60	45 786.80	Ниво 3	8.30%
19	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 37 (Магазин 1)	19 780.50	Ниво 3	5.85%
	ЦАРЕВО	ул. „Хан Аспарух” № 38 (Магазин 2)	54 816.55	Ниво 3	5.85%
20	МОНТАНА	бул. „Трети март” № 41	104 809.40	Ниво 2	7.10%
21	АЙТОС	ул. „Хаджи Димитър” № 20	106 126.75	Ниво 3	7.15%
22	КАМЕНО	ул. „Георги Димитров” № 1	67 595.35	Ниво 3	6.40%
23	КАРНОБАТ	ул. „Тодор Каблешков” № 6	106 787.45	Ниво 3	7.15%
24	СЛИВЕН	бул. „Цар Освободител” № 30	142 451.60	Ниво 2	6.80%
25	РАЗГРАД	ул. „Васил Левски” № 4	103 401.35	Ниво 2	7.10%
26	ТЪРГОВИЩЕ	ул. „Васил Левски” № 7	177 928.15	Ниво 2	7.10%
27	ПЛЕВЕН	бул. „Данаил Попов” № 6	126 057.80	Ниво 2	6.00%
28	ДОЛНИ ДЪБНИК	ул. „Христо Янчев” № 67-69	69 599.35	Ниво 3	7.15%
29	БЕЛИЦА	УПИ III, кв.34	70 702.90	Ниво 3	6.40%
30	ШУМЕН	бул. „Славянски” № 16	153 401.75	Ниво 2	6.80%
31	СОФИЯ	ул. „Васил Димов” (Костенски водопад) № 59	362 548.15	Ниво 2	6.05%
32	СОФИЯ	пл. „Света Неделя” № 5	4 077 851.20	Ниво 2	6.40%
33	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 153	1 803 135.05	Ниво 2	6.40%
34	СОФИЯ	ул. „Княз Ал. Батенберг” № 16	499 384.00	Ниво 2	6.40%
35	СОФИЯ	ул. „Пиротска” № 120	110 735.00	Ниво 2	6.05%
36	СОФИЯ	ул. „Георги Измирлиев” № 8	379 272.55	Ниво 2	5.95%
37	СОФИЯ	ул. „Макгахан”, бл.54	137 805.75	Ниво 2	6.65%
38	СОФИЯ	ул. „Ем. Васкидович” № 51	257 630.35	Ниво 2	6.60%
39	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 147	143 133.15	Ниво 2	6.00%
40	СОФИЯ	ж.к. „Левски-В”, бл.9А	73 881.30	Ниво 2	6.60%
41	СОФИЯ	бул. „Александър Пушкин” № 13	108 974.70	Ниво 2	6.05%
42	СОФИЯ	бул. „Мария Луиза” № 191	260 147.80	Ниво 2	6.05%

43	СОФИЯ	ул. „Г. С. Раковски” № 82	527 473.30	Ниво 2	8.40%
44	СОФИЯ	бул. „Гоце Делчев” № 76	192 414.10	Ниво 2	6.05%
45	СОФИЯ	ж.к. „Люлин”, бл. 217	54 621.45	Ниво 2	6.60%
46	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 126	158 598.70	Ниво 2	8.30%
47	СОФИЯ	бул. „Христо Силянов”, 8 поликлиника	221 010.35	Ниво 2	6.60%
48	СОФИЯ	ж.к. „Младост-3”, 25 поликлиника	181 395.40	Ниво 2	6.65%
49	СОФИЯ	бул. „Цар Борис III” № 41	232 203.20	Ниво 2	6.65%
50	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, до 69-то у-ще	119 796.90	Ниво 2	6.65%
51	СОФИЯ	ж.к. „Младост-1А”, бл.508	101 891.20	Ниво 2	6.65%
52	СОФИЯ	ж.к. „Дружба-1”, 28 поликлиника	115 115.70	Ниво 2	6.65%
53	СОФИЯ	ж.к. „Света Троица”, бл. 316	117 262.55	Ниво 2	6.65%
54	СОФИЯ	бул. „Ал. Стамболийски” № 186	101 944.00	Ниво 2	6.05%
55	СОФИЯ	ул. „Николай Коперник” № 9	317 773.55	Ниво 2	6.05%
56	СОФИЯ	бул. „Цариградско шосе” 36, бл. 10	287 531.50	Ниво 2	6.20%
57	СОФИЯ	ж.к. „Младост-2”, бл. 211	38 787.95	Ниво 2	6.65%
58	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл.109	39 623.05	Ниво 2	6.60%
59	СОФИЯ	ж.к. „Надежда”, ул. „Хан Кубрат”, бл. 109	25 339.95	Ниво 2	6.60%
60	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 136 Магазин	77 092.90	Ниво 2	6.65%
61	СОФИЯ	бул. „Христо Ботев” № 137 Офис	29 707.00	Ниво 2	6.65%
62	СОФИЯ	ж.к. „Овча купел-1”, бл. 415 МЛ	37 755.00	Ниво 2	6.60%
63	СОФИЯ	бул. „Васил Левски” № 64	319 078.45	Ниво 2	8.40%
64	СОФИЯ	бул. „Никола Мушанов” № 74	153 056.25	Ниво 2	6.60%
65	СОФИЯ	УПИ I, кв. 2, по плана на гр. София, местност Дианабад, със застрояване на административно-търговски комплекс с наименование Софарма Бизнес Тауърс, в т.ч:	63 703 566.00	Ниво 2	
		- Търговски център	20 442 241.95		7.25%
		- Офисна сграда Блок А	17 980 136.80		7.75%
		- Офисна сграда Блок Б	14 668 714.95		7.75%
		- Подземен паркинг	6 380 702.05		7.50%
		- УПИ I, кв.2, местност Дианабад	4 231 770.25		-
		Специални инсталации, съоръжения и външни връзки	5 287 612.10		
	Общо		83 935 159.70		

Източник: Изготвена оценка от независим оценител за 2018 г.

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

Сумата от оценките на недвижимите имоти съвпада със сумата от последния годишен финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ – инвестиционните имоти са на обща стойност 83 935 хил. лв., като стойността на

„Софарма Бизнес Тауърс“ е 68 991 хил. лв. (в т.ч. 5 287 хил. лв. – общи и специфични инсталации, съоръжения и системи), а на останалите имоти – 14 944 хил. 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 гр. София. Средните наемни нива за първокачествени офис площи се задържат около 15 евро за кв.м. през първото тримесечие на 2019 г. От своя страна агенция MBL определя средните наемни нива на офис площи Клас А в София в диапазона 12-14 евро/кв. м.

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 27 юни 2019 г. е 437 хил. лв.: от тях 223 хил. лв. (51.03%) са вземания от наеми, 145 хил. лв. (33,18%) са от префактуриране на консумативи и такса битови отпадъци и 69 хил. лв. (15.79 %) са от други услуги.

Вземанията на „Софарма имоти“ АДСИЦ от свързани лица към 27.06.2019 г. са в размер на 66 хил. лв.; от тях 25 хил. лв. (37.88%) са вземания от префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци, 20 хил. лв. (30.30%) – вземания от наеми, 3 хил. лв. (4.55 %) - такси за административно обслужване на имоти и 18 хил. лв. (27.27%) от предоставени аванси.

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 1407, район Лозенец, Експо 2000, бул. Никола Вапцаров № 55, телефон: (+359 2) 91 985 101, факс: (+359 2) 943 45 28, 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, Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 3, офис № 1-А3, 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, 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: Наталия Чакрова, която е магистър по право.

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

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

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

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

А) консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на „Софарма имоти“ АДСИЦ, изразяващи се в:

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

Б) водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „Софарма имоти“ АДСИЦ;

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

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

Първоначално „Телекомплект“ АД има право на тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за съответното тримесечие, допълнително годишно възнаграждение в размер на 2% от приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти“ АДСИЦ и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци. С Анекс № 1/01.07.2008 г., посочените възнаграждения са коригирани, както следва: възнаграждение в размер на 0.25% от нетната стойност на активите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за съответното тримесечие и на допълнително годишно възнаграждение в размер на 10 % от положителната разлика между покупната и продажната цена на всеки продаден недвижим имот на Дружеството преди облагането ѝ с данъци, като размерът на допълнителното годишно възнаграждение във връзка с приходите от наеми и арендни вноски на „Софарма имоти“ АДСИЦ се запазва на 2 %. С Анекс № 2/01.10.2011 г. 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 разходи 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 уведомлението ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

33. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

33.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ПРЕДХОДНИТЕ 3 ГОДИНИ;

Оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към през предходните 3 години е извършена, както следва:

През 2016 г.: от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. № 100100423 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, и инж. Стефан Николов Кънчев – Рег. № 300100018 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения, 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.

През 2017 г.: от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. № 100100423 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, и инж. Мирослава Николова Кунчева, Рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения, 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.

През 2018 г.: от инж. Румен Димитров Михайлов – Рег. № 100100423 на КНОБ от 14.12.2009 г., с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти, и инж. Мирослава Николова Кунчева, Рег. № 300100309 на КНОБ с правоспособност за извършване на оценка на машини и съоръжения, 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 консултанти по управление - Модел за анализ и оценка на малки и средни предприятия (1999 г.), изготвен от Ulster University - Belfast, UK и Българската асоциация на консултантите по фирмено управление с подкрепата на Британски съвет;

- Преподавател по дисциплина Оценка и управление на недвижими имоти и имотни стопанства в Университет по архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), Факултет за следдипломна квалификация (1994 - 2000);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Sustainable environment for support of SME's development in the Pernik region with an active involvement of unemployed people in training and successful business projects / PHARE Program (2000 - 2004);

- Преподавател и консултант по бизнес казуси на Проект Ethnic Integration and Conflict Resolution - Small grants for Business activities за региони Асеновград, Кърджали и Момчилград / UNDP Program (2003 - 2006);

- Член на Камара на инженерите в инвестиционното проектиране (КИИП) с пълна 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;

инж. Стефан Николов Кънчев

Квалификация:

- 1956-1960 г. Техникум по механизация и електрификация на селското стопанство, гр. Бяла Слатина
Придобита квалификация
Среден техник по механизация на СС
- 1962-1968 г. Технически университет-гр. София
Придобита квалификация
Двигатели с вътрешно горене и автомобили
- 1993 г. Консултантска фирма “Димитър Динев – консулт” – гр. София
Придобита квалификация
Удостоверение за завършен курс по финансов мениджмънт за подготовка на оценители на цели предприятия
- 1993 г. “EUROECONOMY”-Институт за приложна европейска икономика (Утрехт/Щутгарт)
Придобита квалификация
Сертификат за завършен курс за оценители на машини и съоръжения
- 1993 г. Агенция за приватизация – София
Придобита квалификация
Лиценз № 1122 за оценка на машини и съоръжения в сферата на автомобилния транспорт, машиностроителната, електротехническата и електронната промишленост
- 2002 г. Софийски градски съд
Придобита квалификация
Вписан под №232 в списъка на вещите лица
- 2009 г. Камара на независимите оценители в България
Придобита квалификация
Оценител на машини и съоръжения, сертификат № 300100018/14.12.2009

Оценителски опит:

- Участие в над 50 приватизационни оценки в периода 1993 – 2003 г. , в т.ч. към Агенцията по приватизация, Министерство на промишлеността, Министерство на транспорта, Министерство на регионалното развитие и благоустройството и Министерство на културата.
- Участие в над 50 оценки на дълготрайните материални активи на дружества за продажбата им чрез търгове, преговори с потенциални купувачи, за ипотeki, залози, лизинги, във връзка със сливане и разделяне, увеличение на уставния капитал и т.н. , за периода от 1993 г. насам.
- Участие в реконструкцията, модернизацията и разширението на мощностите на няколко машиностроителни предприятия в България.

инж. Мирослава Николова Кунчева

Независим оценител, с правоспособност за оценки по чл. 6 ал. 1 от ЗНО / CIAB Reg №:
Reg.№ 500100273 търговски предприятия и вземания
Reg.№ 100100800 недвижими имоти
Reg.№ 300100309 машини и съоръжения

Рег.№ 400100047 на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения

Образование / Степен / Диплома:

Висше, Инженер металург, Diploma N B 81 № 008590/1983 г.
Сертификат за следдипломна квалификация - SDA Bocconi, Milano, Italy, 1995 г.

Оценителски опит:

От 1995 г. до момента работи като независим оценител и контрол по качеството на оценки на имущество, в т.ч.:

- приватизационни оценки, анализ на правното състояние и информационни меморандуми на търговски дружества и обособени обекти;
- преоценка на активите на търговски дружества за счетоводни цели, вкл. съгласно изискванията на МСС;
- преобразуване на търговски дружества, оценка на акции, дялове и пакети от акции на търговски дружества – по възлагане от КФН;
- оценка на обекти в режим на ликвидация и несъстоятелност;
- определяне на застрахователна стойност на активи на търговски дружества;
- оценка на активи в качеството на обезпечение по банкови кредити.

От 2017 г. насам инж. Мирослава Кунчева работи по оценки и контрол по качеството на оценки на имущество (недвижими имоти и движими вещи) – обезпечение по банкови кредити, вкл. оценка на търговски комплекси.

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 дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Съгласно политиката за определяне на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се

разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от СД и подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са посочени в т. 15 („Възнаграждение и компенсация“) от настоящия Регистрационен документ.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:



Ивайло Томов
Изпълнителен директор на
„СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД



Борис Борисов
Изпълнителен директор на
„СОФАРМА ИМОТИ“
АДСИЦ



Петя Петкова
Съставител на финансовите
отчети на „СОФАРМА
ИМОТИ“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Борис Анчев Борисов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ „Софарма имоти“ АДСИЦ,

Ивайло Нецов Томов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Атанас Кирилов Трайчев – в качеството си на Председател на Съвета на директорите и представляващ ИП „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“ АД,

Декларираме, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

За „Софарма имоти“ АДСИЦ:



Борис Анчев Борисов,
Изпълнителен директор
на „Софарма имоти“ АДСИЦ

За „СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ“ АД:



Ивайло Нецов Томов,
Изпълнителен директор
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД



Атанас Кирилов Трайчев,
Председател на Съвета на директорите
на СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ
СЕКЮРИТИЗ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

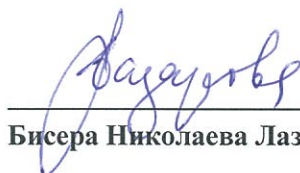
по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК

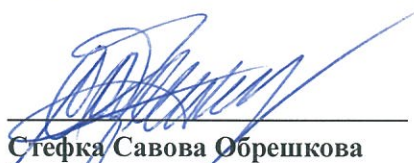
Долуподписаните:

- 1. Борис Анчев Борисов** – Изпълнителен директор на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- 2. Бисера Николаева Лазарова** – Председател на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- 3. Стефка Савова Обрешкова** – Заместник - Председател на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ;
- 4. Петя Николова Петкова** – Съставител на финансовите отчети на „Софарма имоти” АДСИЦ;

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация е пълна и вярна.


Борис Анчев Борисов


Бисера Николаева Лазарова


Стефка Савова Обрешкова


Петя Николова Петкова