

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ЗА ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2012
ГОДИНА**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

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

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

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

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

Регистрираният капитал в размер на 12 869 903 лв. е разпределен в 12 869 903 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акции се търгуват на БФБ – София АД на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Финансови резултати от дейността на дружеството

Показател	тек.пер.	предх.пер.
Нетни приходи от продажби	3547	1350
Разходи по икономически елементи	1515	94
Финансови приходи	44	-
Финансови разходи	1485	58
Печалба за периода преди дивидент	955	1010
Сума на активите	88352	88410
Текущи активи	3960	4023
Парични средства	3153	3419
Основен капитал	12870	12870
Нетни активи	23602	22647
Нетекущи пасиви	51653	54571
Текущи пасиви	13097	11192

• Анализ на приходите

Нетните приходи от продажби за отчетния период се състоят от приходи от наеми на инвестиционни имоти, такси администриране на имоти, приходи от продажба на инвестиционни имоти и др.

Приходите от наеми на дружеството са във връзка с предоставени под наем инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 3547х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са нараснали с 2197 х.лв., което се дължи основно на откриването на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми 1419 хил.лв.; и от такси по обслужване на инвестиционни кредити в размер на 65 х.лв.

Приходите от лихви са в размер на 44 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. През първото шестмесечие на 2011г. Дружеството не отчита приходи от лихви.

Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги 1265 хил. лв., като разходи за поддръжка и администриране на имоти, за възнаграждение на обслужващото дружество, за реклама и организиране на събития, комисионни при посредничество за отдаване под наем на инвестиционни имоти, местни данъци и такси, преустройство и ремонти на имоти, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др.

Спрямо четвъртото тримесечие на предходната година, разходите за външни услуги са нараснали със 1 013 х.лв.

Разходите за персонала са в размер на 15 хил. лв. , и не бележат изменение спрямо същия период на предходната година.

Анализ на капиталовите ресурси

Към 30.06.2012 г. натрупаните печалби са в размер на 8,962хил. лв. (31.12.2011г : 8,044х.лв.) Дружеството приключва второто тримесечие на 2012г. с печалба преди задължителен дивидент в размер на 955х.лв.

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

Към 31 декември 2011 г. за първи път е оценен по справедлива стойност и новоизграденият административно-търговски комплекс.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти“ АД СИЦ към 30.06.2012 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

През месец юни “Софарма имоти” АД СИЦ продаде недвижим имот - **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА**, с адрес на имота: град Стара Загора, булевард „Свети Патриарх Евтимий” № 116, намиращ се в сградата № 1, с предназначение за търговска дейност, разположен на две нива – в сутерена и партера на комплексната сграда „Перун”, който обект за стопанска дейност е с обща застроена площ от 172.36 кв.м. и се състои: на партерния етаж: от АПТЕКА ЗА ГОТОВИ ЛЕКАРСТВЕНИ ФОРМИ, включваща приемна, склад и санитарен възел с преддверие и МАГАЗИН ЗА ПРОМИШЛЕНИ СТОКИ с щанд за цигари и алкохол и в сутерена: от СКЛАД със застроена площ от 59 кв.м., ЗАЕДНО с прилежащите на обекта за стопанска дейност 10.88 % идеални части от общите части на сградата и от право на строеж отстъпено върху гореописания урегулиран поземлен имот, в който е построена сградата.

При извършване на сделката не е установено наличие на заинтересуваност и свързаност между страните, поради което същата не попада в обхвата на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК.

На 28.06.2012 година Софарма имоти АДСИЦ проведе Общо събрание на акционерите, на което се взе решение за: - разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 766 932,56 лева, определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Брутният дивидент на една акция е 0,05959 лв. На основание чл. 115б от ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание, като тази дата е 12.07.2012 год. В съответствие с Правилника на “Централен депозитар” АД, дивидентът ще се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник. Изплащането на дивидента ще започне в тримесечен срок от датата на провеждане на Общото събрание, на което е взето решение за изплащане на дивидент;

- за изменение на адреса на управление на Дружеството, с цел изместване на управлението в новопостроения собствен на Дружеството Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс, а именно: район „Изгрев“, п.к. 1756, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 20;

- за овластяване на Съвета на директорите на дружеството да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете, съгласно Раздели I, II, III, IV, V и VI от Мотивирания доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 29.06.2012 год. взе решение да увеличи капитала на Дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването от Устава на дружеството за увеличаване на капитала. Съветът на директорите **УВЕЛИЧАВА КАПИТАЛА** на "СОФАРМА ИМОТИ" АДСИЦ от 12 869 903 лв., разпределен в 12 869 903 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев, до 13 256 000 лв., чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лева всяка една. Увеличението на капитала ще се извърши в условията на публично предлагане на новоемитираните акции, след публикуване на потвърден от Комисията за финансов надзор ПРОСПЕКТ, изготвен в съответствие с нормативните изисквания.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 30.06.2012 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 3 153 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 30.06.2012 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен финансов резултат в размер на 955 хил.лв.

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

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

- **Валутен риск**

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

- **Ценови риск**

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

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

- **Кредитен риск**

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

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

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

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

- **Ликвиден риск**

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

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

- **Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци**

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

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

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

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т.6 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНАТА РАЗПОРЕДБА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, СЪГЛ. ЧЛ. 33, АЛ.3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД.

1. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година не са повлияли на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството за този период, тъй като сделките не се отклоняват съществено от пазарните цени за подобен вид сделки.

2. Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в междинния отчет, нямат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през отчетния период на текущата финансова година.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.6 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 30.06.2012 ГОД.

1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.
2. Дружеството не е част от икономическа група.
3. Няма извършени организационни промени в рамките на емитента. Не е започнало производство по преобразуване. Няма извършени апортни вноски. Дружеството е отдало под наем недвижими имоти, друго имущество не е отдавано под наем. Няма преустановени дейности.
4. Дружеството не е публикувало прогнози за 2012 година.
5. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период:

Брой акции към	30.06.2012 г.	31.03.2012 г.
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2 562 461/19.91%/	2 562 461/19.91%/
“Телекомплект” АД, ЕИК 0831643753, гр. София, бул. „Тотлебен” № 69-73	239 878 /1,86%/	2 638 658 /20,50%/
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2 398 780 /18,64%/	0

АД.

6. Акции, притежавани от членовете на Съвета на директорите към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно:

Брой акции към:	30.06.2012 г.	31.03.2012 г.
1. Борис Анчев Борисов	624 832 /4,85%/	624 832 /4,85%/
2. Бисера Николаева Лазарова	4 813 /0,037%/	4 813 /0,037%/
3. Стефка Савова Обрешкова -	не притежава акции	

7. Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Няма отпуснати от дружеството заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица.

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

От началото на 2012 година цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:

Максимална средно-претеглена цена : 2,70 лв.;

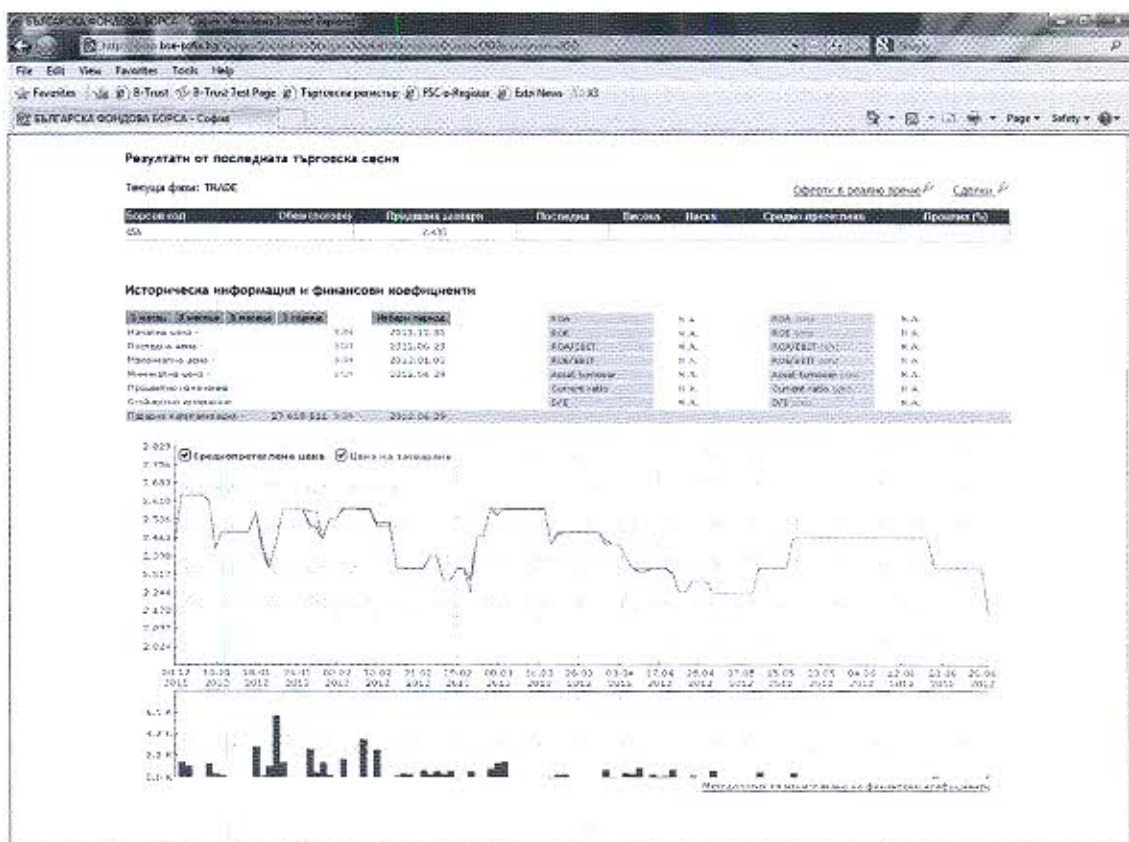
Минимална средно-претеглена цена: 2.20 лв.;

Средно - претеглена цена за периода: 2.546 лв.;

Обем сделки: 114 993 лв.

Брой сделки: 49 161

Пазарната капитализация на 30.06.2012 г. е 28 314 хил.лв.



Източник: <http://www.bse-sofia.bg>

IX. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

И през 2012 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. Сред приоритетите на инвестиционната политика са:

- инвестиране на набраните средства предимно в качествени и доходноосни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, и офис сгради;
- закупуване на парцели за бъдещо строителство.
- инвестиране в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.
- нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях с единственото условие имотите да не са предмет на правен спор. Уставът не предвижда ограничения относно броя или размера на имотите, които то може да придобива или процентния дял от нетните приходи, които могат да бъдат инвестирани в един имот.

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

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

30.07.2012 г.
гр. София


Борис Борисов
Изпълнителен Директор

