

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**  
**ЗА ЧЕТВЪРТТО 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 13 255 904 лв. е разпределен в 13 255 904 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

| <i>Показател</i>                  | <i>тек.пер.</i> | <i>предх.пер.</i> |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------|
| Нетни приходи от продажби         | 13524           | 4750              |
| Разходи по икономически елементи  | 5624            | 3238              |
| Финансови приходи                 | 82              | -                 |
| Финансови разходи                 | 2856            | 1155              |
| Печалба за периода преди дивидент | 5126            | 357               |
| Сума на активите                  | 87703           | 88410             |
| Текущи активи                     | 3781            | 4023              |
| Парични средства                  | 3065            | 3419              |
| Основен капитал                   | 12870           | 12870             |
| Нетни активи                      | 27800           | 22647             |
| Нетекущи пасиви                   | 48733           | 54571             |
| Текущи пасиви                     | 16540           | 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 6824х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са нараснали с 3424 х.лв.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми 2703 хил.лв.; от такси по обслужване на инвестиционни кредити в размер на 152 х.лв. и от Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове в размер на 1хил.лв.

Приходите от лихви са в размер на 82 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. Към 31.12.2011г. дружеството не отчита приходи от лихви.

#### • Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги 2628 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 са външни услуги са нараснали със 788 х.лв.

Разходите за персонала са в размер на 30 хил. лв. , и са намалели с 1хил.лв спрямо същия период на предходната година.

- **Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31.12.2012 г. натрупаните печалби са в размер на 7,790хил. лв. (31.12.2011г : 8,007х.лв.) Дружеството приключва четвъртото тримесечие на 2012г. с печалба преди задължителен дивидент в размер на 5,126х.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” АДСИЦ към 31.12.2012 год. не е заверен от регистриран одитор.

### **III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО.**

“Софарма имоти” АДСИЦ вписа в Търговския регистър под номер 20130116163544 увеличението на капитала на дружеството в размер на 13 255 904 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 29.06.2012 год. за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК. На 24.01.2013 год. новата емисия акции е вписана в Централен депозитар.

### **IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

Към 31.12.2012 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 3,065 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 31.12.2012 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент в размер на 5,126 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, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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

- **Кредитен риск**

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

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

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

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

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между 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 31.12.2012 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:

| <b>Брой акции към</b>   | <b>31.12.2012 г.</b> | <b>30.09.2012 г.</b> |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД,</b><br>ЕИК 0831915121,<br>гр. София, ул. „Позитано” № 12 | 2 562 461/19.91%/    | 2 562 461/19.91%/    |
| <b>“Телекомплект инвест” АД,</b><br>ЕИК 201653294, гр. София,<br>пл. „Славейков” № 9        | 2 398 780 /18,64%/   | 2 398 780 /18,64%/   |
| <b>“Телсо”АД, ЕИК 0131176385,</b><br>гр. София, ул. „Позитано” № 12                         | 657 629 /5,11%/      | 657 629 /5,11%/      |

|                          |                    |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Венцислав Симеонов Стоев | 3 038 320 /23,61%/ | 3 038 320 /23,61%/ |
| Огнян Иванов Донеv       | 2 426 442 /18.85%/ | 2 454 343 /19.07%/ |

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:

| <b>Брой акции към:</b>       | <b>31.12.2012 г.</b> | <b>30.09.2012 г.</b> |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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” АД СИЦ**

За периода 01.01.2012 до 31.12.2012 година цените на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се движат в следните граници:

Максимална средно-претеглена цена : 2,634 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2.146 лв.;

Средно - претеглена цена за периода: 2.419 лв.;

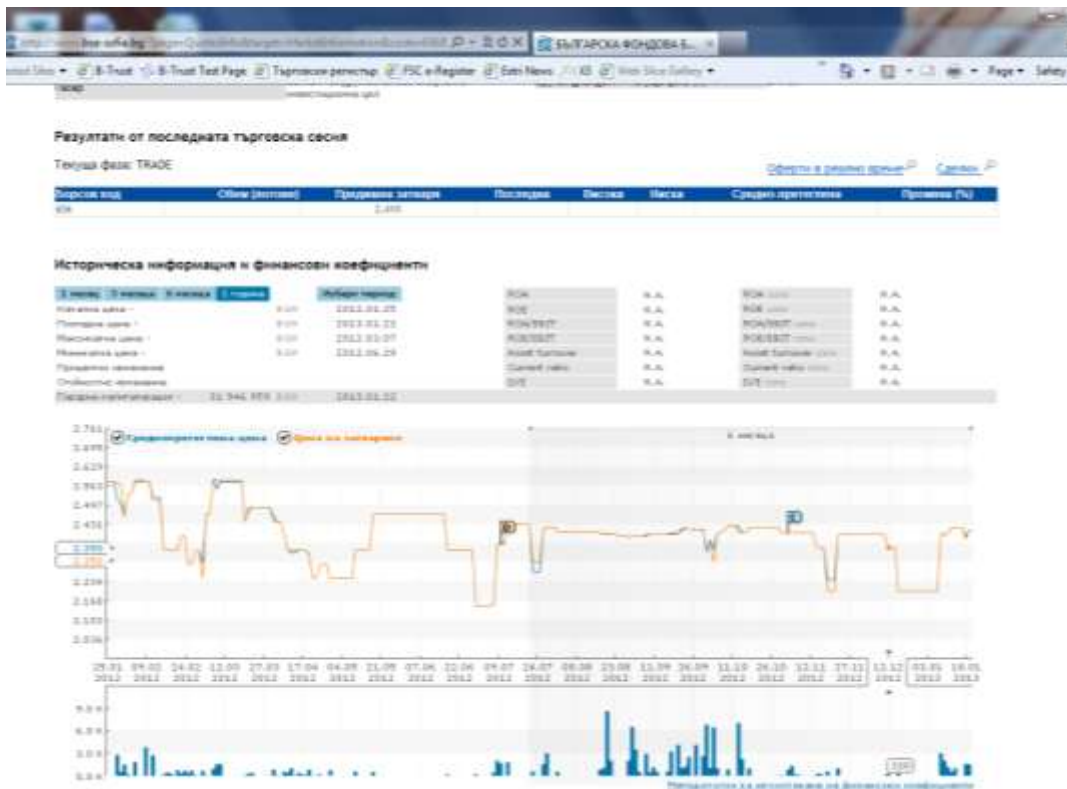
Търгуван обем на регулиран пазар: 137 313 лота;

Оборот на регулиран пазар: 335 244.20 лв.

Брой сделки на регулиран пазар: 233

Последна средно-претеглена цена 2,201 лв. от дата 17.12.2012 г.

Пазарната капитализация на 31.12.2012 г. е 28 326 656 лв.



Източник: <http://www.bse-sofia.bg>

## IX. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

И през 2013 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.
- инвестиране в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

„Софарма имоти” АДСИЦ може да извършва и други инвестиции, разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно Устава „Софарма имоти” АДСИЦ,



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

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.

30.01.2013 г.  
гр. София



Борис Борисов  
Изпълнителен Директор

