

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**  
**ЗА ВТОРОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2013 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.

С протокол от заседание на Съвета на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ от 23.05.2013 год. се взе решение за увеличаване на 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 на “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, от 13 255 904 лв. до 15 710 701 лв., чрез издаване на нови 2 454 797 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. С решение № 576 – Е от 22.07.2013 г. Комисията за финансов надзор потвърди ПРОСПЕКТ за първично публично предлагане на емисия ценни книжа в размер на 5 891 512,80 лв., разпределени в 2 454 797 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2.40 лева всяка.

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Аксиите 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	4315	3911
Разходи по икономически елементи	1328	1515
Финансови приходи	29	44
Финансови разходи	1234	1485
Печалба за периода преди дивидент	1782	955
Сума на активите	86769	87772
Текущи активи	2882	3850
Парични средства	1893	3065
Основен капитал	13256	13256
Нетни активи	25183	23401
Неттекущи пасиви	45245	48725
Текущи пасиви	116341	15646

#### • 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 3 716 х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са нараснали с 503 х.лв.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми 1155 хил.лв.; от такси по обслужване на инвестиционни кредити в размер на 78 х.лв. и от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове в размер на 1 хил.лв.

Приходите от лихви са в размер на 29 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел.

#### • Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги 1171 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 второто тримесечие на предходната година, разходите са външни услуги са намалели със 94 х.лв.

Разходите за персонала са в размер на 15 хил. лв. , не са се променили спрямо същия период на предходната година.

#### • Анализ на капиталовите ресурси

Към 30.06.2013 г. натрупаните печалби са в размер на 7,835хил. лв. (31.12.2012г : 8,007х.лв.) Дружеството приключва второто тримесечие на 2013г. с печалба преди задължителен дивидент в размер на 1,782х.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 30.06.2013 год. не е заверен от регистриран одитор.

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ проведе Редовно ОСА на 21.06.2013 год., на което се взеха следните решения:

за дивидент на акционерите да се разпредели сумата в размер на 5 697 670,05 (пет милиона шестстотин деветдесет и седем хиляди шестстотин и седемдесет лева и пет стотинки) лева, определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Брутният дивидент на една акция е 0,4298 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, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решение за плащане на дивидент. В съответствие с Правилника на „Централен депозитар“ АД, дивидентът ще се изплаща: чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки; и чрез обслужващата банка на Дружеството – „Райфайзенбанк“ ЕАД, за лицата с лични сметки.

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 регистриран одитор на Дружеството за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013 год. ОСА избра специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД, ЕИК 030278596, гр. София, ул. „Оборище“ № 38.

“Софарма имоти” АДСИЦ от началото на годината продаде следните недвижими имоти:

**Самостоятелен обект** в сграда, представляващ Аптека №3, с административен адрес: гр. Попово, ул. „България“ №99, вх.В, ет.-1, с предназначение „За търговска дейност“, със застроена площ от 65,00 кв.м, състоящ се от две помещения, прилежащо мазе, ЗАЕДНО с съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху дворното място в което е построена сградата.

**Търговски обект - магазин**, със самостоятелен вход откъм улица „ България“, със застроена площ от 48.00 кв.м. /четиридесет и осем квадратни метра/, заедно с избено помещение с полезна площ от 11.00 кв.м. /единадесет квадратни метра/ и таванско помещение с площ от 5.00 кв.м. /пет квадратни метра/, представляващ самостоятелен обект от триетажна масивна сграда, застроен в урегулиран поземлен имот с площ от 266 кв.м. /двеста шестдесет и шест квадратни метра/ по плана на гр. Попово, ведно с правото на строеж върху мястото.

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

Към 30.06.2013 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1,893 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 30.06.2013 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент в размер на 1,782 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 засмен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддржане 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 отчетният период на текущата финансова година.

#### **VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.6 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 30.06.2013 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 2013 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>30.06.2013 г.</b>	<b>31.03.2013 г.</b>
<b>„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД,</b> ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2 530 300 /19.09%/	2 562 461/19.33%/
<b>“Телекомплект инвест” АД,</b> ЕИК 201653294, гр. София, пл. „Славейков” № 9	2 470 729 /18,64%/	2 470 729 /18,64%/
<b>“Телсо”АД, ЕИК 0131176385,</b> гр. София, ул. „Позитано” № 12	691 603 /5,22%/	677 353 /5,11%/
<b>Венцислав Симеонов Стоев</b>	3 279 462 /24,74%/	3 279 462 /24,74%/
<b>Огнян Иванов Донев</b>	2 139 226 /16.14%/	2 390 200 /18.03%/

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:	30.06.2013 г.	31.03.2013 г.
1. Борис Анчев Борисов	643 573 /4,85%/	643 573 /4,85%/
2. Бисера Николаева Лазарова	4 957 /0,037%/	4 957 /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 01.01.2013 до 30.06.2013 година цените на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се движат в следните граници:

Максимална средно-претеглена цена : 2,75 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2.35 лв.;

Средно - претеглена цена за периода: 2.539 лв.;

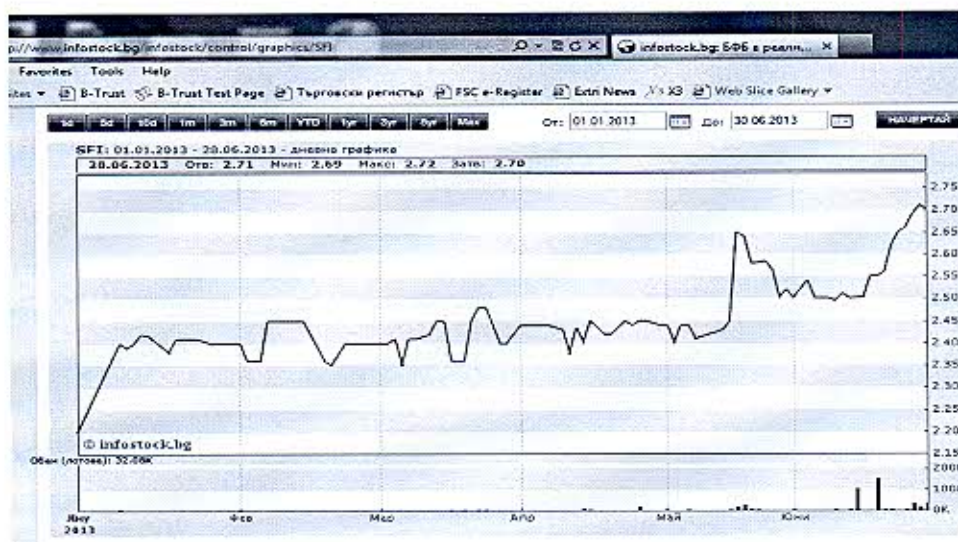
Търгуван обем на регулиран пазар: 514 784 лота;

Оборот на регулиран пазар: 1 307 168 лв.

Последна средно-претеглена цена 2,70 лв. от дата 28.06.2013 г.

Пазарната капитализация на 30.06.2013 г. е 35 790 940 лв. при брой емитирани акции 13 255 904.





Източник: <http://www.infostock.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

