

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ
ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2014 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.

Извършваните промени в капитала на дружеството са както следва:

На 28.06.2006 г. е извършено първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева.

През 2006 г. дружеството за втори път увеличава капитала и към 31.12.2006 г. е в размер на 5 850 000 лв.

С Решение № 4/02.03.2007 г. на СГС е вписано увеличението на капитала на дружеството от 5 850 000 лв. на 11 700 000 лв.

През 2011 г. акционерният капитал е увеличен на 12 869 903 лева и е вписан в Търговския регистър под номер 20111205151944.

Съветът на директорите на 29.06.2012 г. взе решение за увеличение на капитала на дружеството от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв. чрез издаване на нови 386 097 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 вписано в Търговския регистър през м. януари 2013 г.

Съветът на директорите на 23.05.2013 г. взе решение за увеличение на капитала на дружеството 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 вписано в Търговския регистър под номер 20131007194200 на 7 октомври 2013 г.

Новата емисия на „Софарма имоти“ АД СИЦ в размер на 2 454 782 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 11.10.2013 год. и се търгува от 01.11.2013 год. на БФБ – София АД на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Регистрираният капитал към 31.03.2014 год. в размер на 15 710 686 лв. е разпределен в 15 710 686 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

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

„Софарма имоти“ АД СИЦ 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	2,387	2,122
Разходи по икономически елементи	548	619
Финансови приходи	7	17
Финансови разходи	513	611
Печалба за периода	1,333	909

Сума на активите	86,062	86,450
Текущи активи	2,143	2,567
Парични средства	1,429	1,934
Основен капитал	15,711	15,711
Нетни активи	30,787	29,454
Нетекучи пасиви	40,026	41,765
Текущи пасиви	15,249	15,231

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 2,130х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са нараснали с 292 х.лв.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми 475 хил.лв.; от такси по обслужване на инвестиционни кредити в размер на 37 х.лв. и от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове в размер на 1 хил.лв.

Приходите от лихви са в размер на 7 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. През първото тримесечие на 2013г. дружеството отчита приходи от лихви в размер на 17 хил.лв.

Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги 525 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 първото тримесечие на предходната година, разходите са външни услуги са намалели с 10 х.лв.

Разходите за персонала са в размер на 8 хил. лв. В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Анализ на капиталовите ресурси

Към 31.03.2014 г. натрупаните печалби са в размер на 9,329 х.лв. (31.12.2013г : 7,996х.лв.). Дружеството приключва първото тримесечие на 2014 г. с печалба преди дивидент в размер на 1,333 х.лв.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.03.2014 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. Важни събития, настъпили през тримесечието.

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 09.01.2014 год. взе решение за предварително одобрение на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), т.е. на сделка с участието на заинтересовани лица, но ненадхвърляща праговете по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, по която Дружеството има качеството на страна.

В „Софарма имоти“ АДСИЦ постъпи уведомление за разкриване на дялово участие в публично дружество по чл. 145 ЗППЦК от „Телекомплект инвест“ АД, за покупка на 292 826 броя акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка дяловото участие на „Телекомплект инвест“ АД в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ достигна 20,50%. Сделката е регистрирана в Централен депозитар АД на 30.01.2013 г.

На 01.04.2014 година “Софарма имоти” АДСИЦ продаде САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН № 3 с административен адрес: гр. Царево, ул. „Самуил“ № 6, ет. 1, с предназначение – За търговска дейност, със застроена площ от 17, 26 кв.м., състоящ се от приемно помещение и самостоятелен санитарен възел, новообразуван чрез преустройство и промяна предназначението на собствена на дружеството аптека, цялата с площ от 137 кв. м. в три магазина и офис, заедно със съответните на обекта 12, 79 % идеални части от общите части на етаж, съставляващи 2, 68 кв.м, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което 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.

Съветът на директорите, на основание чл. 223 от ТЗ, свиква редовно заседание на Общото събрание на акционерите на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, което да се проведе на 22.05.2014 год. от 11:00 часа в седалището на Дружеството в гр. София, на адрес ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, Сграда А, ет. 3, Зала-1-А3, а при липса на кворум на тази дата – на 05.06.2014 год. на същото място и час.

На 25.04.2014 год. Съветът на директорите на “Софарма имоти ” АДСИЦ 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, от 15 710 686 лв., разпределен в 15 710 686 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от 1 лев, до 16 938 756 лв., чрез издаване на нови 1 228 070 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,85 лева всяка една.

IV. Влияние на важните събития, настъпили през първото тримесечие върху резултатите във финансовия отчет

Към 31.03.2014 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1,429 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 31.03.2014 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент в размер на 1,333 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.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Софарма имоти дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като

валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

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 надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаящо 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 матуритетните 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 заради 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.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

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 г.

1. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 09.01.2014 год. взе решение за предварително одобрение на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), т.е. на сделка с участието на заинтересовани лица, но ненадхвърляща праговете по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, по която Дружеството има качеството на страна.

2. Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

VII. Допълнителна информация по чл. 33, ал.1, т.6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 год. към 31.03.2014 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 2014 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	31.03.2014 г.	31.12.2013 г.
“Телекомплект инвест” АД,		
ЕИК 201653294, гр. София,		
пл. „Славеиков” № 9	3 221 097 /20,50%/	2 470 729 /18,64%/

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД,

ЕИК 0831915121,

гр. София, ул. „Позитано” № 12	1 672 299 /1.64%/	2 189 543 /13.94%/
Венцислав Симеонов Стоев	3 886 769 /24,74%/	3 886 769 /24,74%/
Огнян Иванов Донев	3 647 474 /23.22%/	3 364 659 /21.42%/

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:

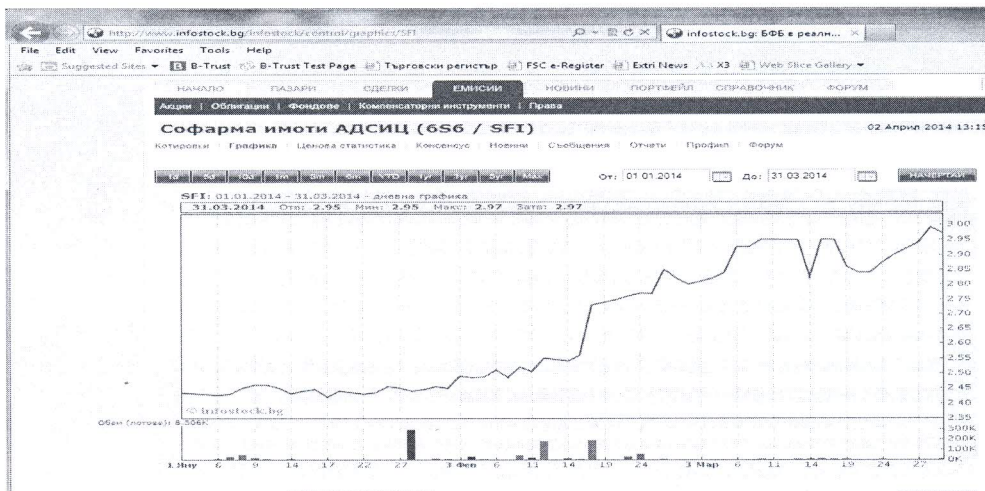
Брой акции към:	31.03.2014 г.	31.12.2013 г.
1. Борис Анчев Борисов -	762 753 /4,85%/	762 753 /4,85%/
2. Бисера Николаева Лазарова -	9 124 /0,06%/	5 874 /0,04%/
3. Стефка Савова Обрешкова -	не притежава акции	

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***

За периода 01.01.2014 год. до 31.03.2014 година цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:



Източник: <http://www.infostock.bg>

Начална цена към 06.01.2014: 2,444 лв.

Максимална цена към 28.03.2014: 2,990 лв.

Минимална цена към 07.01.2014: 2,410 лв.

Средна цена: 2.537 лв.

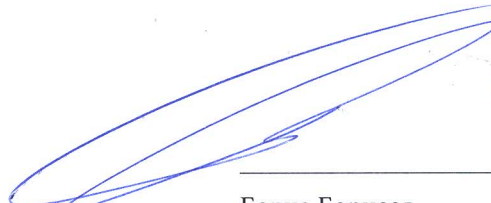
Търгуван обем на регулиран пазар: 1 089 772 лота;

Оборот на регулиран пазар: 2 764 993 лв.

Последна цена, към 31.03.2014 г.: 2,970 лв.

Пазарната капитализация на 31.03.2013 г. е 46 660 737 лв. при брой емитирани акции 15 710 686.

30.04.2014 г.
гр. София


Борис Борисов
Изпълнителен Директор

