

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ ПРЕЗ ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 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 11 700 000 лв. е разпределен в 11 700 000 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.

„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 резултатите от дейността на дружеството

	31.03.2011 BGN'000	31.03.2010 BGN'000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	669	705
	669	705
Други доходи от дейността	-	116
Разходи за външни услуги	(74)	(67)
Разходи за персонала	(8)	(8)
Разходи за амортизации	(2)	-
Други разходи за дейността	(10)	-
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	575	746
Финансови приходи	-	4
Финансови разходи	(23)	(13)
Финансови приходи / (разходи), нетно	(23)	(9)
Печалба преди дивидент	552	737
Други компоненти на всеобхватния доход за годината	-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	552	737

• Анализ на приходите

Приходите от наеми на дружеството са във връзка с предоставени под наем инвестиционни имоти и са в размер на 669 х. лв. Спрямо първото тримесечие на предходната година, тези приходи са намалели с 36х.лв.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми –15 хил.лв.; отрицателни курсови разлики – 2 хил.лв. и такси по банкови гаранции в размер на 6 хил.лв. През първото тримесечие на 2011г. Дружеството не отчита финансови приходи.

• Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги - 74 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество 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 нараснали със 7х.лв. Разходите за персонала са в размер на 8 хил. лв.

- **Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31.03.2011 г. натрупаните печалби са в размер на 8,969 хил. лв. (31.12.2010г : 8,417х.лв.) Дружеството приключва първото тримесечие на 2011г. с печалба в размер на 552х.лв.

Към 31.12.2010 год. е направена пазарна оценка на имотите от лицензиран оценител, в резултат на което е установено наличието на условия за обезценка на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти.

В строителството на административно-търговския комплекс за периода са инвестирани 4,001 хил.лв.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти” АД към 31.03.2011 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

На 28.01.2011 г. Дружеството представи Междинния фин.отчет за 4-то трим. на 2010 г. пред КФН, БФБ и Обществеността.

На 16.03.2011 „Софарма имоти” АДСИЦ представи одитиран годишен финансов отчет за 2010 год. пред КФН, БФБ и Обществеността

„Софарма имоти” АДСИЦ уведоми КФН съгласно изискванията на чл. 82б от ЗППЦК за представяне на документ, който съдържа или препраща към цялата информация, която е публикувана през последните 12 месеца.

„Софарма имоти” АДСИЦ представи на КФН, съгласно изискванията на чл. 26, ал.2 от ЗДСИЦ декларации на членовете на СД за имуществени и делови интереси за 2010 год.

Съветът на директорите на свое заседание от 11.04.2011 год. взе решение за увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Съветът на директорите на свое заседание от 18.04.2011 год. прие Проспект за първично публично предлагане на акции и взе решение за внасяне на Заявление и документи за потвърждаване на Проспект за първично публично предлагане на акции в КФН.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО Т. II ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31.03.2011 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 401 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 31.03.2011 г. дружеството реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент, в размер на 552 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 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.

- **Риск на лихвоносни парични 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 от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са 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 банката-кредитор.

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

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или нива на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

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 31.03.2011 ГОД.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента – няма настъпили промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група – Дружеството не е част от икономическа група.

3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

Няма извършени организационни промени в рамките на емитента. Не е започнало производство по преобразуване. Емитентът не е част от икономическа група съответно през отчетния период не са извършвани продажби на дружества от икономическата група. Няма извършени апортни вноски. Дружеството е отдало под наем недвижими имоти, друго имущество не е отдавано под наем. Няма преустановяване на дейност.

„Софарма имоти” АДСИЦ притежава 73 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем. Продължава изграждането на двата билдинга върху собствен терен от 9.2 дка, находящи се в гр. София, район „Изгрев”. Обектът е РЗП 51000 кв.м., от които 23500 кв.м. луксозни офиси и 10800 кв.м. търговски площи на приземните два етажа.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие.

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите за текущата финансова година.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко 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	31.03.2011 г.	31.12.2010 г.
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	2 329 510/19.91%/	2 329 510/19.91%/
“Телекомплект” АД, ЕИК 0831643753, гр. София, бул. „Тотлебен” № 69-73	2 398 780 /20,50%/	2 398 780 /20,50%/
“Телсо” АД, ЕИК 0131176385, гр. София, ул. „Позитано” № 12	597 845 /5,11%/	597 845 /5,11%/
Венцислав Симеонов Стоев	2 755 685/23,55%/	2 751 485/23,52%/
Огнян Иванов Донев	2 336 644 /19.97%/	2 367 240 /23,23%/

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно:

Брой акции към:	31.03.2011 г.	31.12.2010 г.
1. Борис Анчев Борисов	550875 /4,71%/	550575 /4,71%/
2. Бисера Николаева Лазарова	4376 /0,037%/	4376 /0,037%/
3. Стефка Савова Обрешкова	0	0

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно – няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок - 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

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

Максимална средно-претеглена цена : 2.75 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2.20 лв.;

Средно - претеглена цена за периода: 2.63 лв.;

Последна за деня 28.04.2011 г.: 2.55 лв.;

Пазарната капитализация на 28.04.2011 г. е 29.835 млн.лв.



Източник: <http://www.investor.bg>

IX. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2011 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.

29.04.2011 г.
Гр. София

Борис Борисов
Изпълнителен Директор