

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД**  
**ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ**  
**ЗА ЧЕТВЪРТО 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.

„Софарма имоти“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под номер 20131007194200 увеличението на капитала на дружеството в размер на 15 710 686 лева.

Регистрираният капитал към 31.12.2013 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” АДСИЦ 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” 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	9107	13450
Разходи по икономически елементи	3061	5154
Финансови приходи	51	82
Финансови разходи	2425	2852
Печалба за периода преди дивидент	3672	5526
Сума на активите	86448	87772
Текущи активи	2565	3850
Парични средства	1934	3065
Основен капитал	15711	13256
Нетни активи	29457	23401
Нетекущи пасиви	41765	48725
Текущи пасиви	15226	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 7769х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са нараснали с 932 х.лв.

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по заеми 2265хил.лв.; от такси по обслужване на инвестиционни кредити в размер на 157 х.лв. и от отрицателни разлики от промяна на валутни курсове в размер на 3 хил.лв.

Приходите от лихви са в размер на 51 х.лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. Към 31.12.2012г. дружеството отчита приходи от лихви в размер на 82хил.лв.

#### • Анализ на разходите

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги 2428 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 намалели с 64 х.лв.

Разходите за персонала са в размер на 30 хил. лв. и не са се променили спрямо същия период на предходната година.

- **Анализ на капиталовите ресурси**

Към 31.12.2013 г. натрупаните печалби са в размер на 7,999хил. лв. (31.12.2012г : 7,835х.лв.). Дружеството приключва четвъртото тримесечие на 2013г. с печалба преди задължителен дивидент в размер на 3,672х.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 31.12.2013 год. не е заверен от регистриран одитор.

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ започна изплащането на дивидента за 2012 год. на 15.10.2013 год. съгласно изготвен от Централен депозитар АД Списък на правоимащите лица към 05.07.2013 год. Съгласно Приложение № 27 към 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. Общата сума, гласувана на Общото събрание на акционерите за разпределяне на дивидент за 2012 год. е в размер на 5 697 670.05 лв. Брутен дивидент на една акция – 0.4298 лв.

На свое заседание от 22.10.2013 год. Комисията за финансов надзор вписва емисия акции в размер на 2 454 782 лв., разпределена в 2 454 782 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка в резултат на увеличение на капитала „Софарма имоти“ АДСИЦ, гр. София от 13 255 904 лв. на 15 710 686 лв., осъществено по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ 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 Основен пазар BSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

В „Софарма имоти“ АДСИЦ постъпиха уведомления за разкриване на дялово участие в публично дружество по чл. 145 ЗППЦК:

- от „Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД, за продажба на 10 000 броя акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка дяловото участие на „Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ падна под 15%. Сделката е регистрирана в Централен депозитар АД на 18.10.2013 г.;

- от „Телсо“ АД, за продажба на 50 000 броя акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка дяловото участие на „Телсо“ АД в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ падна под 5%. Сделката е регистрирана в Централен депозитар АД на 21.10.2013 г. и

- от г-н Огнян Донев, Изпълнителен директор на „Софарма“ АД, за придобити 70 645 броя акции от капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ, с която сделка дяловото участие на г-н Огнян Донев в капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ достигна 20,15%. Сделката е регистрирана в Централен депозитар АД на 17.10.2013 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ продаде следните недвижими имоти: АПТЕКА със застроена площ от 95,70 кв. м., представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с административен адрес: гр. Стара Загора, ул. “Св. Княз Борис I” № 98, етаж 0, новообразуван чрез преустройство на аптека и магазин в аптека, магазин и склад в сутерена, ЗАЕДНО със съответните на обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата; и СКЛАД със застроена площ от 52,40 кв. м., представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с административен адрес: гр. Стара Загора, ул. “Св. Княз Борис I” № 98, етаж -1, новообразуван чрез преустройство на аптека и магазин в аптека, магазин и склад в сутерена, ЗАЕДНО със съответните на обекта идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, върху което е построена сградата. Купувач на сделката е фирма „ХЕС“ ООД, ЕИК 123661481. 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.

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

Към 31.12.2013 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1,934 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

Към 31.12.2013 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ реализира положителен финансов резултат – печалба преди дивидент в размер на 3,672 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 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 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 чрез 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 31.12.2013 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>31.12.2013 г.</b>	<b>30.09.2013г.</b>
<b>“Телекомплект инвест” АД,</b>		
ЕИК 201653294, гр. София,		
пл. „Славейков” № 9	2 928 271 /18,64%/	2 470 729 /18,64%/
<b>„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД,</b>		
ЕИК 0831915121,		
гр. София, ул. „Позитано” № 12	2 189 543 /13.94%/	2 058 170 /15.53%/

“Телсо”АД, ЕИК 0131176385,

гр. София, ул. „Позитано” № 12	769 677 /4,90%/	691 603 /5,22%/
Венцислав Симеонов Стоев	3 886 769 /24,74%/	3 279 462 /24,74%/
Огнян Иванов Донев	3 364 659 /21.42%/	2 609 923 /19.69%/

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:	31.12.2013 г.	30.09.2013 г.
1. Борис Анчев Борисов -	762 753 /4,85%/	643 573 /4,85%/
2. Бисера Николаева Лазарова -	5 874 /0,04%/	4 957 /0,037%/
3. Стефка Савова Обрешкова -	не притежава акции	

Промените в акциите, притежавани от членовете на Съвета на директорите към 31.12.2013 год. спрямо предходното тримесечие се дължи на увеличение на капитала от 13 255 904 лв. на 15 710 686 лв.

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 год. до 31.12.2013 година цените на акциите на „Софарма имоти” АД СИЦ се движат в следните граници:

Максимална средно-претеглена цена : 2,799 лв.;

Минимална средно-претеглена цена: 2. 262 лв.;

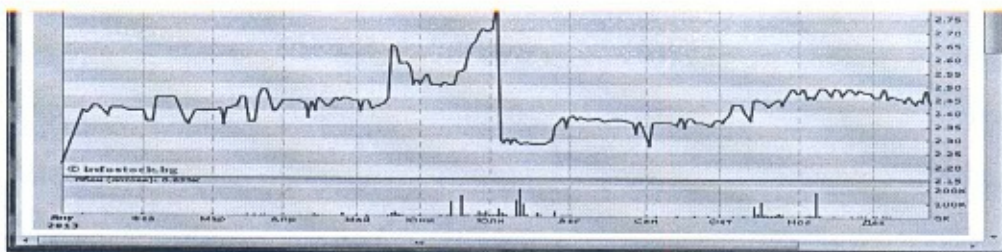
Средно - претеглена цена за периода: 2.422 лв.;

Търгуван обем на регулиран пазар: 1 702 097 лота;

Оборот на регулиран пазар: 4 123 254 лв.

Последна средно-претеглена цена 2,434 лв. от дата 30.12.2013 г.





Източник: <http://www.infostock.bg>

## IX. БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

И през 2014 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.

30.01.2014 г.  
гр. София



  
Борис Борисов  
Изпълнителен Директор