



2013 г.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА



Софарма имоти АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2013 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“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 от 25.05.2006 г. “Софарма имоти” АДСИЦ има лиценз № 25- ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

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

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.

„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>	<i>Изменение</i>
Приходи от основна дейност	8 632	7 475	1 157
Други приходи от дейността	199	5 778	(5 579)
Разходи за дейността	2 544	4 126	(1 582)
Финансови приходи	51	82	(31)
Финансови разходи	2 425	2 852	(427)
Печалба за периода преди дивидент	3 662	5 526	(1 864)
Сума на активите	86 450	87 772	(1 322)
Текущи активи	2 567	3 850	(1 283)
Парични средства	1 934	3 065	(1 131)
Основен капитал	15 711	13 256	2 455
Нетни активи	29 454	23 401	6 053
Неттекущи пасиви	41 765	48 725	(6 960)
Текущи пасиви	15 231	15 646	(415)

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

<i>Приходи от основна дейност</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2013г</i>
Приходи от наеми имоти	7 641	6 710	14%	89%
Приходи от наеми на рекламна площ	129	127	2%	1%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	862	638	35%	10%
Общо приходи от дейността	8 632	7 475	15%	100%

През 2013 год. Дружеството реализира приходи от наеми на инвестициони имоти в размер на 7,64 млн. лв., както и приходи от административно обслужване на имоти на стойност 129 хил.лв. Приходите от дейността нарастват с 15% спрямо предходната година, което се дължи в най-голяма степен на ръста в приходите от наеми в резултат на повишаване дела на отдадените под наем секюратизирани имоти.

Както и през предходната година, най-голям дял в приходите от основна дейност заемат приходите от наеми на инвестиционни имоти (89%).

<i>Други доходи от дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2013г</i>
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	138	155	-11%	69%
Приходи от неустойки	47	5 619	-99%	24%
Възстановен ДДС по ДРА	10	0	-	5%
Други	4	4	0%	2%
Всичко	199	5 778	-97%	100%

През 2013 г. Дружеството отчита приходи от неустойки във връзка с прекратени договори за наем в размер на 47 хил. лв., докато през 2012 г. приходите от неустойки са свързани с начислена неустойка във връзка със забава на строителни дейности по договор за възлагане на строителство.

През годината има продадени два имота и части от два имота като общата реализирана печалба от продажбите е в размер на 138 хил. лв.

<i>Финансови приходи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на приходите за 2013г</i>
Приходи от лихви по краткосрочни депозити с инвестиционна цел	51	82	-38%	100%
Всичко финансови приходи	51	82	-38%	100%

Приходите от лихви са в размер на 51 х. лв. и включват начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел. През годината тези приходи бележат спад с 38% спрямо предходната година.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

<i>Разходи за дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2013 г</i>
Разходи за материали	50	49	2%	2%
Разходи за външни услуги	2 358	2 492	-5%	93%
Разходи за персонала	30	30	0%	1%
Разходи за амортизации	35	33	6%	1%
Други разходи за дейността	71	1 522	-95%	3%
Общо разходи за дейността	2 544	4 126	-38%	100%

Основен дял в разходите за дейността заемат разходите за външни услуги (93%), които през 2013 г. са в размер на 2,36 млн. лева и се състоят основно от разходи за поддръжка и управление на имоти, начислени възнаграждения на обслужващото дружество и други.

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2013г</i>
Поддръжка и управление имоти	1 117	1 204	-7%	47.4%
Възнаграждение на обслужващото дружество	440	412	7%	18.7%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	278	356	-22%	11.8%
Такси и комисионни за посреднически услуги	132	45	193%	5.6%
Консултантски и одиторски услуги	113	90	26%	4.8%
Реклама и организиране на събития	109	165	-34%	4.6%
Абонаменти	87	82	6%	3.7%
Застраховки	45	52	-13%	1.9%
Държавни и регулаторни такси	15	9	67%	0.6%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	11	59	-81%	0.5%
Банкови такси и комисионни	8	11	-27%	0.3%
Други	3	7	-57%	0.1%
Общо разходи за дейността	2 358	2 492	-5%	100%

Основен дял в разходите за външни услуги заемат разходите за поддръжка и управление на инвестиционните имоти на дружеството. През годината тези разходи възлизат на 1,12 млн. лева като бележат спад със 7% спрямо предходната година. Като цяло разходите за външни услуги намаляват със 134 хил. лв. или с 5% спрямо 2012 година.

Разходи за персонала

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на разходите за 2013г
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	80%
Текущи възнаграждения на персонала	5	5	0%	17%
Вноски за социални осигуровки	1	1	0%	3%
Общо разходи за дейността	30	30	0%	100%

Разходите за персонал не бележат изменение спрямо предходната година. В дружеството има назначено по трудов договор 1 лице /респ. и за 2012 г.

Финансови разходи

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на разходите за 2012г
Разходи за лихви по получени банкови заеми	2 422	2 851	-15%	99.92%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	3	1	100%	0.08%
Общо разходи за дейността	2 425	2 852	-15%	100%

През годината финансовите разходи намаляват с 15% спрямо предходната година, което е обусловено от намаляване задълженията на Дружеството по получени банкови заеми.

АКТИВИ

<i>Активи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отно. дял спрямо активите за 2013г</i>
<i>Нетекущи активи</i>				
Инвестиционни имоти	83 809	83 823	0%	96.95%
Други дълготрайни материални активи	49	72	-32%	0.06%
Нематериални активи	25	27	-7%	0.03%
<i>Всичко нетекущи активи</i>	83 883	83 922	0%	97.03%
<i>Текущи активи</i>				
Вземания от свързани предприятия	118	215	-45%	0.14%
Търговски вземания	469	521	-10%	0.54%
Други текущи вземания и предплатени разходи	46	49	-6%	0.05%
Парични средства и парични еквиваленти	1 934	3 065	-37%	2.24%
<i>Всичко текущи активи</i>	2 567	3 850	-33%	2.97%
<i>Всичко активи</i>	86 450	87 772	-2%	100.00%

Нетекущите активи представляват 97,03% от всички активи на дружеството като основен дял от тях заемат инвестиционните имоти. Съставът на инвестиционните имоти включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“;
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя).

През годината дружеството е продало два имота и част от два самостоятелни обекта като в резултат на това е реализирало печалба в размер на 138 хил. лв. От друга страна, в довършителни работи и подобрения по инвестиционните имоти е инвестирало 431 хил. лв.

Приоритетните намерения на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

<i>Собствен капитал</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял за 2013г</i>
Основен акционерен капитал	15 711	13 256	19%	53%
Резерви	5 747	2 310	149%	20%
Неразпределена печалба	7 996	7 835	2%	27%
Всичко	29 454	23 401	26%	100%

Основният акционерен капитал обхваща общо 15 710 686 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция. През текущата година дружеството извърши успешно увеличение на основния капитал чрез издаването на нови 2 454 782 броя акции с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2,40 лева. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20131007194200 на 7 октомври 2013 г.

Към 31.12.2013 г. натрупаните печалби са в размер на 7,996 хил. лв. (31.12.2012г: 7,835 хил. лв.).

Дружеството приключва 2013 г. с печалба в размер на 3,662 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3,890 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2013 г. за дивидент е 3,501 хил. лв. (2012 г. : 5,698 хил. лв.).

ПАСИВИ

<i>Пасиви</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. Дял спрямо пасиви 2013г</i>
<i>Нетекущи пасиви</i>				
Дългосрочни банкови заеми	41 765	48 725	-14%	73.3%
<i>Всичко нетекущи пасиви</i>	<i>41 765</i>	<i>48 725</i>	<i>-14%</i>	<i>73.3%</i>
<i>Текущи пасиви</i>				
Задължения към свързани предприятия	3 981	3 658	9%	7.0%
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	6 972	5 871	19%	12.2%
Задължения за дивиденди	3 501	5 698	-39%	6.1%
Търговски задължения	141	150	-6%	0.2%
Задължения за данъци	117	76	54%	0.2%
Други текущи задължения	519	193	169%	0.9%
<i>Всичко текущи пасиви</i>	<i>15 231</i>	<i>15 646</i>	<i>-3%</i>	<i>26.7%</i>
<i>Всичко</i>	<i>56 996</i>	<i>64 371</i>	<i>-11%</i>	<i>100%</i>

През годината пасивите намаляват с 7,375 хил. лв, което се дължи основно на извършените погашения по инвестиционния синдикиран кредит на дружеството. И през 2013 г. нетекущите пасиви заемат основен дял от всички пасиви (73%).

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

<i>Показатели</i>	<i>Текуща година хил.лв.</i>	<i>Предходна година хил.лв.</i>
1.Финансов резултат	3 662	5 526
2.Собствен капитал	29 454	23 401
3.Общо пасиви	56 996	64 371
4.Общо активи	86 450	87 772
5.Приходи от наеми на инвестиционни имоти	7 770	6 837
6.Разходи	2 544	4 126
7.Краткотрайни активи	2 567	3 850
8.Краткосрочни задължения	15 231	15 646
9.Краткосрочни вземания	633	785
10.Краткосрочни инвестиции	0	0
11.Парични средства	1 934	3 065
12.Разходи за лихви	2 422	2 851
13.Печалба от оперативна дейност	6 036	8 296
14.Остатъчна печалба/(загуба) след задължителен дивидент	161	(172)
15.Средно-претеглен брой акции	13 818 428	12 869 903
<i>Показатели за рентабилност</i>		
Коефициент на рентабилност на приходите от наеми (1/5)	47.13%	80.82%
Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/2)	12.43%	23.61%
Коефициент на рентабилност на пасивите (1/3)	6.43%	8.58%
Коефициент на рентабилност на активите (1/4)	4.24%	6.30%
<i>Показатели за ефективност</i>		
Коефициент за рентабилност на разходите (5/6)	3.05	1.66
Коефициент за рентабилност на приходите (6/5)	0.33	0.60
<i>Показатели за ликвидност</i>		
Коефициент за обща ликвидност (7/8)	0.17	0.25
Коефициент за бърза ликвидност (9+10+11)/8	0.17	0.25
Коефициент за незабавна ликвидност (10+11)/8	0.13	0.20
Коефициент за парична ликвидност (11/8)	0.13	0.20
<i>Финансова автономност</i>		
Коефициент за финансова автономност (2/3)	0.52	0.36
Коефициент за задлъжнялост (3/2)	1.94	2.75
Покриваемост на лихвите (13/12)	2.49	2.91
<i>Доход на акция</i>		
Доход на акция преди задължителен дивидент	0.27	0.43
Доход / Загуба на акция след задължителен дивидент	0.01	(0.01)

III. СТРУКТУРА НА ИЗВЪРШЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

Инвестиционни имоти

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на инвестиционн ите имоти за 2013г
Офисни сгради	33 765	33 553	1%	40%
Офисни обекти	4 407	4 774	-8%	5%
Търговски център	21 372	21 276	0%	26%
Търговски обекти	10 186	10 028	2%	12%
Подземни паркинги	6 366	6 398	-1%	8%
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	7 713	7 794	-1%	9%
Всичко	83,809	83,823	0%	100%

Съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“:
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя).

През годината дружеството е продало два имота и част от два самостоятелни обекта като в резултат на това е реализирало печалба в размер на 138 хил. лв. От друга страна, в довършителни работи и подобрения по инвестиционните имоти е инвестирало 431 хил. лв.

Приоритетните намерения на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

IV. 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, 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 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.

V. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЗ

Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции.

Изплатените възнаграждения за 2013 г. на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ са общо 24,000 лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите **акции на дружеството:**

Членове на СД	акции към 31.12.2013 г.	акции към 31.12.2012 г.
Борис Борисов	762 753	624 832
Бисера Лазарова	5 874	4 813
Стефка Обрешкова	0	0

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

Уставът на „Софарма имоти” АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

УЧАСТИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА:

1. **Борис Анчев Борисов** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Калиман - РТ” АД – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Фармалогистика” АД – член на Съвета на директорите;

„Софпринт груп” АД - член на Съвета на директорите;

„Доверие Обединен холдинг” АД- Председател на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Индустриален Холдинг-Доверие” АД - Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„Дунав” АД, гр. Русе - Член на Съвета на директорите;

„Доверие-Капитал“ АД - Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Телекомплект Инвест“ АД - Член на Съвета на директорите;

„Профит инвестмънт” АД - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор – притежава над 25% от капитала.

2. Бисера Николаева Лазарова участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Телсо” АД– член на Съвета на директорите;

„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД – член на Съвета на директорите;

„София информ” АД – член на Съвета на директорите;

„Консумфарм” ООД – съдружник, притежава над 25% от капитала.

3. Стефка Савова Обрешкова участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Средец” АД – член на Съвета на директорите;

„ВЛС” АД - член на Съвета на директорите;

„Електрострой 98“ АД – ликвидатор;

„РМД Средец” АД - ликвидатор.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Съветът на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ спазва Програмата за добро корпоративно управление на дружеството, която е съобразена с действащата нормативна уредба, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Националния Кодекс за корпоративно управление.

Утвърдена е практика за публично оповестяване на всяка информация, която е съществена за дружеството. Създадени са и са утвърдени редица практики за улеснения на акционерите да участват ефективно в работата на Общите събрания на акционерите.

Процесите и процедурите за провеждане на Общи събрания на акционерите позволяват еднакво третиране на всички акционери.

Съветът на директорите на дружеството прави гласуването разбираемо и лесно, като в материалите за общото събрание се поместват предложенията за решения.

Процедурата и редът на Общото събрание на акционерите позволяват справедливо отношение към акционерите, без значение от броя на притежаваните или представлявани от тях акции.

При свикване на Общо събрание на акционерите, поканата за неговото провеждане се обявява в Търговския регистър най-малко 30 дни преди неговото откриване. В поканата се оповестява точната дата, час и място на провеждане, реда за упражняване правото на глас, дневния ред.

Материалите, свързани с Общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите от деня на обявяването на поканата за свикването му в Търговския регистър, на сайта на дружеството: <http://www.sopharma-imoti.com> и при поискване се предоставят безплатно на акционерите.

Акционерите имат право да участват в заседанието на Общото събрание чрез представител, след представяне на конкретно изрично пълномощно с минимално съдържание, определено с наредба. Този ред на участие се оповестява в поканата за свикване на Общото събрание.

„Софарма имоти” АДСИЦ уведомява Комисията в 7-дневен срок от провеждане на Общото събрание за упражняването на гласове чрез представители.

„Софарма имоти” АДСИЦ изпраща на Комисията и БФБ – София АД протокола от заседанието на Общото събрание на акционерите в 3-дневен срок от провеждането му. Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола.

„Софарма имоти” АДСИЦ предоставя периодична и инцидентна информация на КФН, БФБ и обществеността. Информация е достъпна, точна и изчерпателна. Дружеството изготвя годишни и междинни финансови отчети, които се предоставят на КФН, БФБ и обществеността по предвидения от закона ред. „Софарма имоти” АДСИЦ разпространява информация към обществеността чрез системата X3NEWS въз основа на сключен договор със **„СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ” ЕООД**.

Съветът на директорите счита, че са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

На интернет страницата на дружеството се поддържа актуална информация на български език.

Съветът на директорите изготвя Отчет “Спазвай или обяснявай”, съгласно чл.100н, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ IVA ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

- 1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

<i>Структура на приходите</i>	<i>Текущ период</i>	<i>Предходен период</i>	<i>Абс. изменение</i>
Приходи от наеми на инвестиционни имоти / Общо приходи	0.86	0.51	0.35
Приходи от административно обслужване на имоти /Общо приходи	0.09	0.05	0.04
Приходи от продажби на имоти / Общо приходи	0.04	0.03	0.01
Приходи от основна дейност / Общо приходи	0.99	0.58	0.41
Финансови приходи / Общо приходи	0.01	0.01	- 0.00

- *При направените изчисления не са взети предвид приходите/разходите от преоценка/обезценка на инвестиционни имоти*

2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.*

Основната част от приходите на дружеството са формирани от приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти и са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Клиенти, чийто относителен дял надхвърля 10% от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2013 г. са Софарма АД с дял 22, 10% и Ес Си Ес Франчайз АД с дял 10,15%.

Софарма АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Илиенско шосе 16 и е свързано със Софарма имоти АДСИЦ като дружество под общ контрол.

Ес Си Ес Франчайз АД е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, Софарма Бизнес Тауърс, бл.А ет.8 и е свързано със Софарма имоти АДСИЦ като дружество под общ индиректен контрол.

- 3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.*

Във връзка със завършването на строителството и въвеждането в експлоатация на Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, дружеството сключи редица договори за отдаване под наем на търговски и офис площи от комплекса, които в дългосрочен аспект се очаква да генерират приходи, възлизащи на и над 10 на сто от средните приходи за последните три години.

- 4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период – сделките със свързани лица са отразени в бележките към годишния отчет.*
- 5. Не са налице събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му.*
- 6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2013 г. – през годината няма сделки, водени извънбалансово.*
- 7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина – Дружеството няма дялови участия и инвестиции в други дружества в страната и в чужбина.*
- 8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем.*

Дружеството има сключен договор за Синдикиран инвестиционен кредит с Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. и БАНКА ДСК ЕАД , чието предназначение е за:

- Рефинансиране на съществуващи задължения към Банка Пиреос България АД по Договор за инвестиционен кредит.
- финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект „Софарма Бизнес Тауърс” в гр. София, район Изгрев, представляващ Административно-търговски комплекс с подземен гараж съгласно Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г.

Общият размер на кредита е осигурен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД по суми и в процентно отношение спрямо общата сума, както следва:

- ✓ Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. EUR – 50 %
- ✓ Банка ДСК ЕАД EUR – 50 %

Към 31.12.2011 г. вземането по кредита е прехвърлено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) към ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД.

Обезпечения по кредита:

- ипотека на земята и изградения върху нея административно-търговски комплекс; особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса;
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД.

Полученият заем е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база едно месечен EURIBOR плюс надбавка 3,75 пункта.

9. *Информация относно сключенияте от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем-няма.*

10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период – средствата от емисията бяха използвани за*

рефинансиране на направена инвестиция от Дружеството – проект „Софарма Бизнес Тауърс“, чрез частично погасяване на първоначално привлечено финансиране на същата инвестиция чрез банков кредит по договора за синдикиран инвестиционен кредит.

11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати – няма публикувани прогнози.*

12. *Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им - няма.*

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

13. *Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.*

За изминалата финансова година дружеството е разполагало с достатъчно собствени средства по изпълнението на инвестиционната си програма.

14. *Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група - няма.*

15. *Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.*

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013 год.

На основание чл. 40 ж., ал. 1 от Закона за независимият финансов одит, Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ осъществява функциите на Одитен комитет. Изработен е Правилник за работа на одитния комитет.

16. *Информация за промяна в съвета на директорите през 2013 г.* – няма промяна в Съвета на директорите.

17. *Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:*

а) получените суми за 2013 г. са в размер на 24 000 лв. ;

б) няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, както и такива, които се дължат към по-късен момент;

в) няма сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. *Придобитите, притежавани и прехвърлени от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството* са посочени в т.V.

19. *На дружеството не са известни договорености*, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. *Няма висящи съдебни*, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. *Директор за връзка с инвеститорите* е Иванка Атанасова Панова, гр. София, 1756, район Изгрев, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, сграда А, ет. 11

тел.: +359 2/ 8134523

e-mail: upanova@sopharma.bg

интернет страница: www.sopharma-imoti.com

VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА № 2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА:

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на секюритизираните активи представляват 85,91%.

2. Няма продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

През отчетната година Дружеството е извършило разходи за преустройство и текущи ремонти на недвижимите имоти на обща стойност 49 хил. лв. По Административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“ са извършени довършителни работи и подобрения на обща стойност 429 хил.лв.

4. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, представляват 2,61 %.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

За периода 01.01.2013 год. до 31.12.2013 год. цените на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ 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.

Пазарната капитализация на 31.12.2013 г. е 38 239 810 лв. при брой емитирани акции 15 710



Източник: <http://www.infostock.bg>

Х. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА.

Информацията, отразена в Приложение № 11 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. се основава предимно на разпоредбите в Устава на дружеството. Ако някоя от разпоредбите на Устава противоречи със закона, то същата се замества по право от съответната повелителна законова разпоредба.

гр. София

07.03.2014 г.



Изпълнителен директор