

2016

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА



Софарма имоти АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

29.03.2017

Съдържание

I. Обща информация за „Софарма имоти” АД СИЦ.....	3
1. Регистрация и предмет на дейност	3
2. Акционерна структура	3
3. Съвет на директорите.....	4
II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството	5
1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове пред които е изправено /член 39, т. 1 от Закон за счетоводство/	5
2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ /член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет /чл.247, ал.1 от Търговски закон/.....	8
3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /член 39, т. 3 от Закон за счетоводство/	14
4. Бъдещо развитие на Софарма имоти АД СИЦ /член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/	14
5. Научноизследователска и развойна дейността /член 39, т. 5 от Закон за счетоводство/ ...	14
6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/.....	14
7. Наличие на клонове на предприятието /член 39, т. 7 от Закон за счетоводство/	15
8. Използвани финансови инструменти /член 39, т. 8 от Закон за счетоводство/	15
III. Информация по чл.247 и чл. 240б от Търговски закон	17
1. Информация по чл. 247 от ТЗ.....	17
1.1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет.....	17
1.2. Чл.247, ал.2 Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността	17
1.2.1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите	17
1.2.2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството	18
1.2.3. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството	18

2. Информация по член 240б от ТЗ относно задължението на членовете на съветите да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия 19

IV. Информация по Приложение 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК..... 19

V. Информация по Приложение 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба 2 към ЗППЦК 25

VI. Допълнителна информация по чл. 41, ал.1, т.7 от НАРЕДБА № 2 за проспектите при публичното предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.....Error! Bookmark not defined.32

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.**Error! Bookmark not defined.32**

2. 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.**Error! Bookmark not defined.32**

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.**Error! Bookmark not defined.**

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.....**Error! Bookmark not defined.**

I. Обща информация за „Софарма имоти” АДСИЦ

1. Регистрация и предмет на дейност

“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.

2. Акционерна структура

Дружеството е регистрирало през годините няколко увеличения на акционерния си капитал, както следва:

- През 2006 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лв. на 11 700 хил. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 хил. лв. на 12 870 хил. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв.
- През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил. лв. на 15 711 хил. лв.
- През 2015 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при които той нараства от 15 711 хил. лв. на 18 087 хил. лв.
- През 2016 г. Съветът на директорите на 22.04.2016 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 18 087 хил. лв. на 19 257 хил. лв., чрез издаване на нови 1 170 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 4,70 лв. на всяка една. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20161007105936 на 7 октомври 2016 г. Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 1 169 684 акции и е регистрирана в Централен депозитар АД на 12.10.2016 г.

Регистрираният капитал към 31.12.2016 г. в размер на 19 256 929 лв. е разпределен в 19 256 929 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Брой акции към	31.12.2016 г.	01.01.2016 г.
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294, гр. София, пл. „Славейков” № 9	3 948 570 /20,50%/	3 708 667 /20,50%/
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	1 532 058 /7.96%/	1 460 722 /8.08%/
Венцислав Симеонов Стоев	4 772 818 /24,78%/	4 475 100 /24,74%/
Огнян Иванов Донев	4 737 986 /24.60%/	4 493 769 /24.84%

„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.

3. Съвет на директорите

„Софарма имоти” АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2016 г.:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

С решение на Общото събрание на акционерите функциите на одитен комитет са възложени на Съвета на директорите.

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове пред които е изправено /член 39, т. 1 от Закон за счетоводство/

Финансови резултати от дейността на дружеството

Показател	тек.пер.	предх.пер.	Изменение	Изменение %
Приходи от основна дейност	9,855	9,897	(42)	0%
Други приходи от дейността	52	90	(38)	-42%
Разходи за дейността	(2,924)	(2,810)	(114)	4%
Финансови разходи	(854)	(1,194)	340	-28%
Печалба за периода	6,187	6,046	141	2%
Сума на активите	85,125	85,214	(89)	0%
Текущи активи	1,160	1,291	(131)	-10%
Парични средства	778	814	(36)	-4%
Основен капитал	19,257	18,087	1,170	6%
Нетни активи	44,963	38,790	6,173	16%
Нетекущи пасиви	24,329	30,665	(6,336)	-21%
Текущи пасиви	15,833	15,759	74	0%

Рисковете, на които е изложено Дружеството, могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

➤ Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Оперативните и финансовите резултати на „Софарма имоти” АДСИЦ са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти, са:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
 - ✓ Намаление на равнището на наемите;
 - ✓ Повишаване на застрахователните премии;
 - ✓ Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
 - ✓ Повишена конкуренция;
 - ✓ Рискове при отдаването под наем;
 - ✓ Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, специфични за дружеството

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск, риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди, финансиране на инвестициите.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта ежедневно се прави преглед от финансово-счетоводния отдел по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Управленска политика на компанията

Бъдещото развитие на „Софарма имоти” АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Зависимост от ключови служители

За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността и възможностите за привличане на капитал.

Оперативен риск

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения,

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност, като тези завишени изисквания са в сила и до днес. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

Риск от продажба на инвестиционни имоти под пазарната цена

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Софарма имоти” АДСИЦ под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай, че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Софарма имоти” АДСИЦ се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

Риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АДСИЦ и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Софарма имоти” АД СИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на „Софарма имоти” АД СИЦ /член 39, т. 2 от Закон за счетоводство/, както и описание на състоянието на дружеството и разясняване на Годишния финансов отчет /чл.247, ал.1 от Търговски закон/

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>Отн. дял на приходите за 2016 г.</i>
Приходи от наеми имоти	8,661	8,663	0%	88%
Приходи от наеми на рекламна площ	126	121	4%	1%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1,068	1,113	-4%	11%
Общо	9,855	9,897	0%	100%

Приходите от наеми на Дружеството са реализирани във връзка със сключени договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 8,661 х. лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са намалели с 2 х. лв.

Както и през предходния период, най-голям дял в приходите от основна дейност заемат приходите от наеми на инвестиционни имоти (88%).

<i>Други доходи от дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял на приходите за 2016 г.</i>
Печалба от продажба на имоти	5	12	-58%	10%
Приходи от неустойки	46	75	-39%	88%
Други	1	3	-67%	2%
Общо	52	90	-42%	100%

През 2016 г. дружеството е продало един собствен инвестиционен имот, с което реализира печалба от 5 х. лв. Приходите от неустойки за 2016 г. включват неустойки за забавени плащания по договори за наем, както и неустойки във връзка с прекратени договори за наем.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

<i>Разходи за дейността</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял на разходите за 2016 г.</i>
Разходи за материали	132	116	14%	5%
Разходи за външни услуги	2,462	2,496	-1%	84%
Разходи за персонала	90	82	10%	3%
Разходи за амортизации	17	45	-62%	1%
Други разходи за дейността	223	71	214%	8%
Общо разходи за дейността	2,924	2,810	4%	100%

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 84 %, които през текущия период са в размер на 2,462 х.лв. и се състоят основно от разходи за поддръжка и администриране на имоти, разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, местни данъци и такси и др. През годината разходите за дейността нарастват с 4%, което се дължи в най-голяма степен на нарастване на другите разходи за дейността със 152 х.лв. поради начислени разходи за лихви за забавени плащания.

<i>Разходи за външни услуги</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял на разходите за 2016 г.</i>
Поддръжка и управление имоти	1,342	1,417	-5%	54.5%
Възнаграждение на обслужващото дружество	619	569	9%	25.1%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	254	236	8%	10.3%
Абонаменти	124	144	-14%	5.0%
Консултантски и одиторски услуги	28	28	0%	1.1%
Застраховки	38	41	-7%	1.5%
Държавни и регулаторни такси	14	16	-13%	0.6%
Такси и комисионни за посреднически услуги	29	35	-17%	1.2%
Реклама и организиране на събития	6	5	-	0.2%
Банкови такси и комисионни	2	2	0%	0.1%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	4	1	300%	0.2%
Други	2	2	0%	0.1%
Общо разходи за външни услуги	2,462	2,496	-1%	100%

Спрямо предходния период разходите за външни услуги са се намалили с 1 %, което се дължи основно на намаляване на разходите за поддръжка и управление на имотите и абонаменти.

<i>Финансови разходи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2016 г.</i>
Разходи за лихви по получени банкови заеми	851	1,191	-28%	100%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	3	3	0%	0%
Общо разходи за дейността	854	1,194	-28%	100%

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел в размер на 767 х. лв. (2015 г.: 1,078 х. лв.), от такси по обслужване на кредити в размер на 84 х. лв. (2015 г.: 113 х. лв.) и от нетни курсови разлики от промяна на валутни курсове в размер на 3 х. лв. (2015 г.: 3 х.лв.). Спрямо предходния период тези разходи са намалели с 28 % или с 340 х. лв., което се дължи на намаляване размера на главницата по инвестиционния заем на Дружеството. През годината Дружеството е погасило предсрочно 1,868 х. лв. от сумата по кредита си за капиталови инвестиции към Банка ДСК ЕАД, като сумата е отнесена към последните вноски от погасителния план.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

<i>Собствен капитал</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял за 2016 г.</i>
Основен акционерен капитал	19,257	18,087	6%	43%
Резерви	15,702	11,374	38%	35%
Неразпределена печалба	10,004	9,329	7%	22%
Всичко	44,963	38,790	16%	100%

Към 31.12.2016 г. натрупаните печалби са в размер на 10,004 х.лв. (31.12.2015г : 9,329 х.лв.). Печалбата на Дружеството за годината е в размер на 6,187 х.лв. и се увеличава с 2,28 % или със 141 х. лв. спрямо 2015 г., което се дължи основно на намаление на финансовите разходи с 28% или 340 х. лв.

<i>Активи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял прямо активите за 2016 г.</i>
<i>Нетекущи активи</i>				
Инвестиционни имоти	83,949	83,890	0%	99%
Други дълготрайни материални активи	16	33	-52%	0%
<i>Всичко нетекущи активи</i>	<i>83,965</i>	<i>83,923</i>	<i>0%</i>	<i>99%</i>
<i>Текущи активи</i>				
Вземания от свързани предприятия	67	36	86%	0%
Търговски вземания	280	406	-31%	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	35	35	0%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	778	814	-4%	1%
<i>Всичко текущи активи</i>	<i>1,160</i>	<i>1,291</i>	<i>-10%</i>	<i>1%</i>
<i>Всичко активи</i>	<i>85,125</i>	<i>85,214</i>	<i>0%</i>	<i>100%</i>

Нетекущите активи представляват 99% 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).

<i>Пасиви</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял прямо пасиви 2016 г.</i>
<i>Нетекущи пасиви</i>				
Дългосрочни банкови заеми	24,306	30,652	-21%	61%
Дългосрочни задължения към персонала	23	13	-	0%
<i>Всичко нетекущи пасиви</i>	<i>24,329</i>	<i>30,665</i>	<i>-21%</i>	<i>61%</i>

Текущи пасиви

Задължения към свързани предприятия	4,826	5,015	-4%	12%
Краткосрочна част на дългосрочни				
банкови заеми	4,488	4,487	0%	11%
Задължения за дивиденди	5,515	5,375	3%	14%
Търговски задължения	121	100	21%	0%
Задължения за данъци	137	120	14%	0%
Други текущи задължения	746	662	13%	2%
Всичко текущи пасиви	15,833	15,759	0%	39%
Всичко	40,162	46,424	-13%	100%

Към 31.12.2016 г. пасивите намаляват с 6,262 х. лв, което се дължи основно на намаляване на главницата по инвестиционния кредит на Дружеството в резултат на извършените през годината погашения. И през 2016 г. нетекущите пасиви заемат основен дял от всички пасиви (61%).

Годишният финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.12.2016 г. е заверен от регистриран одитор.

Екология и опазване на околната среда.

С проекта си административно-търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, „Софарма имоти“ АДСИЦ става пионер в строителството на зелени сгради не само в България, но и на Балканския полуостров и съответно в предлагането на продукт който щади околната среда и намалява значително разходите за енергия на наемателите. Проектът е завършен и официално открит и пуснат в експлоатация на 6 Октомври 2011 г. „Софарма Бизнес Тауърс“ получи две статуетки от конкурса „Сграда на годината 2011“ в категориите „Обществени сгради с бизнес предназначение“ и „Зелени сгради“. Проектът е удостоен и със „Специална награда за прилагане на енергоефективни решения“. Комплексът е сертифициран по немската система DGNB със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Офисни и Административни сгради Версия 2009 (NBV09) за офис частите – Сграда А и Сграда В, и със Златен Сертификат за устойчиво строителство Вариант на системата Нови Търговски сгради Версия 2009 (NHA09) за търговския център. В проекта „Софарма Бизнес Тауърс“ са заложени редица технологии за енергоефективност в контекста на световните тенденции за понижаване потреблението на енергия. Допълнителни предимства са: вградена система за сградна автоматизация, децентрализирана вентилация и климатизация с пресен въздух от фасадата, БМС централизирано управление на слънцезащитата за постигане на максимален ефект, контрол за управление и мерене на всички инсталации, стъклени фасади, отваряемост за естествена вентилация, прозрачни стъкла с цел максимално използване на нефилтрирана дневна светлина, развита система за слънцезащита, която намалява соларния фактор R през лятото и го използва през зимата, топла фасада, задържаща максимално вътрешната енергия на сградата. Използван е зелен покрив, който играе ролята на филтър – понижава температурата през лятото и повишава топлоизолацията през зимата. Оттук се намаляват енергийните разходи

на сградата и емисиите на въглероден двуокис. Озелененият покрив увеличава биоразнообразието в градската среда, спомага за свързването на прашните частици във въздуха и играе ролята на звукова бариера.

„Софарма имоти“ АД СИЦ експлоатира всички свои имоти при спазване Закона за управление на отпадъците, в т.ч. число чрез осигуряване на разделно събиране на нормативно предвидените видове отпадъци, където е приложимо. Въприетата, включително на договорно ниво, политика на инкорпориране на наемателите в дейностите по управление на отпадъците, в т.ч. чрез ангажирането им с пропорционална част от разходите по реализирането на тези дейности, има за цел да мотивира тези фактически ползватели на собствените на Дружеството имоти, в хода на чиято търговска дейност именно се генерира изключителната част от отпадъците като продукт от експлоатацията на недвижимите имоти, да предприемат ефективни мерки за намаляването на припадащия им се разход чрез оптимизирането на количеството на генерираните отпадъци и редуциране на степента на тяхната опасност, както и да оказват адекватно съдействие за реално изпълнение на възприетата от Дружеството политика по управление на отпадъците.

От 2014 г. „Софарма имоти“ АД СИЦ възприе политика за изключително издаване и изпращане на електронни фактури, в резултат от прилагането на която драстично бе намалено използването, и респ. припадащият му се разход, за тази цел на хартия и печатни консумативи. Този категорично по-съвременен и екологичен електронен вариант на фактура има безспорен принос за опазване на околната среда, намалявайки продукцията на отпадъци от печат и съхранявайки дървесната флора, използвана за производство на хартия.

Персонал

В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

<i>Разходи за персонала</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2016 г.</i>
Тантиеми	60	51	18%	67%
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	27%
Текущи възнаграждения на персонала	5	5	0%	6%
Вноски за социални осигуровки	1	2	-50%	1%
Общо разходи за дейността	90	82	10%	100%

Разходите за персонала нарастват с 8 х. лв. спрямо предходната година което се дължи на начислени тантиеми съгласно решение на ОСА, проведено на 16.06.2016 г.

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /член 39, т. 3 от Закон за счетоводство/

Дружеството е погасило предсрочно 374 х. лв. от сумата по кредита си за капиталови инвестиции към Банка ДСК ЕАД, като сумата е отнесена към последните вноски от погасителния план.

Дружеството е продало два самостоятелни обекта от собствен недвижим имот в гр. Банско като в резултат на това реализира печалба в размер на 69 х. лв.

4. Бъдещо развитие на Софарма имоти АДСИЦ /член 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/

„Софарма имоти” АДСИЦ текущо извършва малки като стойност подобрения на обекта Софарма Бизнес Тауърс. Дружеството няма други инвестиции, които са в процес на изпълнение и няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции.

Дружеството продължава да прилага, в условията на целесъобразност, политика на диверсификация посредством инвестициите си в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл и максимизиране възвращаемостта на акционерите.

Дружеството запазва във фокус стремежа към подобряване събираемостта на вземанията си и оптимизация на разходите за управление и поддръжка на инвестиционните си имоти, както и към реализирането на последните при нарастващи наемни нива, оценявайки в относителна тежест поддържането на дългосрочните си наемни договори с надеждни и добросъвестни контрагенти, и постигането на пълна наемна заетост на целия си инвестиционен портфейл.

5. Научноизследователска и развойна дейността /член 39, т. 5 от Закон за счетоводство/

Естеството на предмета на дейност на дружеството не предполага извършването на действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ член 39, т. 6 от Закон за счетоводство/

Дружеството не е придобивало собствени акции през годината.

7. Наличие на клонове на предприятието /член 39, т. 7 от Закон за счетоводство/

„Софарма имоти“ АДСИЦ няма разкрити клонове в страната или чужбина.

8. Използвани финансови инструменти /член 39, т. 8 от Закон за счетоводство/

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 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 парични потоци

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

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 банката-кредитор.

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.

Съотношението на задлъжнялост към 31.12.2016 г. е 38%, докато към 31.12.2015 г. е 47%.

III. Информация по чл.247 и чл. 240б от Търговски закон

I. Информация по чл. 247 от ТЗ

1.1. Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет

В раздел II е описана дейността и състоянието на дружеството и се разяснява годишния финансов отчет.

1.2. Чл.247, ал.2 Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността

1.2.1 Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 84 х. лв. (2015 г.: 75 х. лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 24 х. лв. (2015 г.: 24 х. лв.);
- тантиеми – 60 х. лв. (2015 г.: 51 х. лв.).

1.2.2 Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Брой акции към:	31.12.2016 г.	01.01.2016 г.
1. Борис Анчев Борисов	812 347 /4,22%/	812 347 /4,49%/
2. Бисера Николаева Лазарова	10 926 /0,06%/	7 445 /0,04%/
3. Стефка Савова Обрешкова	не притежава акции	

Дружеството няма издадени облигации.

1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

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 съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

а). Борис Анчев Борисов участва в управителен/контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Софарма имоти“ АДСИЦ – Изпълнителен член на Съвета на директорите;

„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;

„Многопрофилна Болница за Активно Лечение - Доверие“ АД – Член на Съвета на директорите

б). **Бисера Николаева Лазарова** участва в управителен/контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Софарма имоти” АДСИЦ – председател на Съвета на директорите;
- „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.

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

- „Софарма имоти” АДСИЦ – член на Съвета на директорите;
- „Средец” АД – член на Съвета на директорите;
- „ВЛС” АД – член на Съвета на директорите;
- „Електрострой 98“ АД – ликвидатор; притежава над 25% от капитала
- „РМД Средец” АД - ликвидатор

Планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал.3 от ТЗ/

Информацията по чл.247, ал.3 от ТЗ е отразена в раздел II от настоящия доклад – бъдещо развитие на предприятието /чл.39, т.4, от Закон за счетоводство/.

2. Информация по член 240б от ТЗ относно задължението на членовете на съветите да уведомяват писмено съвета на директорите, съответно управителния съвет, когато те или свързани с тях лица сключват с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2016 г. няма сключени договори, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Информация по Приложение 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК

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 „Софарма имоти” АДСИЦ като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Информацията е посочена в раздел II, т.2 от настоящото изложение.

	Текущ период	Предходен период
Приходи от наеми	8,787	8,784
Приходи от административно обслужване на имоти	1,068	1,113
Нетната печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти	58	63
Приходи от продажби на имоти	-	-
Други доходи	52	90
Нетни приходи от продажби	9,855	9,897
Приходи от основна дейност	9,965	10,050
Финансови приходи	-	-
Общо приходи	9,965	10,050

Структура на приходите	Текущ период	Предходен период	Абс. изменение
Приходи от наеми на инвестиционни имоти / Общо приходи	0.88	0.87	0.01
Приходи от административно обслужване на имоти / Общо приходи	0.11	0.11	-
Приходи от продажби на имоти / Общо приходи	-	-	-
Нетни приходи от продажби / Общо приходи	0.99	0.98	0.01
Приходи от основна дейност / Общо приходи	100%	100%	-
Финансови приходи / Общо приходи	-	-	-

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

Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари са посочени в раздел II от настоящия доклад.

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

Клиент, чийто относителен дял надхвърля 10% от общите приходи от наеми и такси за административно обслужване за 2016 г., е „Софарма” АД с дял 16,6%.

„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.

3. Информация за сключени съществени сделки

Няма сключени съществени сделки, които биха довели до промяна на приходите, печалбата или друг финансов показател по смисъла на параграф 1 т.8 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Информацията относно сделките, сключени между „Софарма имоти” АДСИЦ и свързани лица през отчетния период е посочена в приложение към годишния финансов отчет „Сделки със свързани лица“. „Софарма имоти” АДСИЦ не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не са отправяни други предложения за сключване на сделки, с изключение на следното: сключване на договор за наем, по силата на който Софарма АД ще наеме собствения на Софарма Имоти АДСИЦ недвижим имот, представляващ Офис-1В-В18, съставляващ реална част от Офис-1-В18, разположен на етаж 18 в сграда Блок Б на административно - търговски комплекс с подземни гаражи „Софарма Бизнес Тауърс“, ул. Лъчезар Станчев № 5 с брутна наемна площ на Офис-1В-В18, в размер на 189.91 кв.м., от които 165.14 кв.м. нетна наемна площ и 24.77 кв.м. общи части.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Няма събития и показатели с необичаен характер за „Софарма имоти” АДСИЦ.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През годината няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в други дружества в страната и в чужбина, както и инвестиции в нематериални активи. Информация относно инвестиции в недвижими имоти е посочена в приложението „Инвестиционни имоти“ към годишния финансов отчет.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31.12.2016 г. Дружеството има експозиция по кредит за капиталови инвестиции, предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за построяване и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс.

Договореният размер на кредита е 22,619 х. евро. Кредитът следва да се издължи в срок до 29.07.2024 година съгласно погасителен план.

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2016 г. в размер на 69,044 х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД.

Дружеството има задължение по договора за инвестиционен кредит да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Покритие на дълга“ (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение:

- не по-малко от 0,9 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2014 г.;
- не по-малко от 0,7 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2015 г.;
- не по-малко от 0,9 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г.;
- по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2016 г.

Към 31.12.2016 г. дружеството е спазило съотношението като коефициентът „Покритие на дълга“ е в размер на 0,99.

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

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Дружеството не е предоставяло заеми на свързани или други лица.

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 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 за финансови резултати.

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

Ръководството на дружеството текущо контролира събирането на вземанията, изпълнението на финансовите съотношения на сключените банкови договори и осигурява регулярно обслужване на задълженията си. Управлението на финансовия риск е подробно оповестено в приложение „Управление на финансовия риск“ към финансовия отчет и раздел II, т. 8 от настоящия доклад.

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

Дружеството няма поети ангажименти за големи бъдещи инвестиции и няма планирани съществени по размер инвестиции, с изключение на малки по размер ремонтни дейности.

Дружеството не изпитва затруднения по осъществяването на инвестиционните си намерения и разплащанията за оперативната си дейност благодарение на генерирания положителен паричен поток от оперативна дейност и добра ликвидност.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи на управление на „Софарма имоти” АДСИЦ.

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 рискове

Информацията се разглежда в т.3 от Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал 8 от ЗППКЦ, която е отделен доклад, публикуван заедно с доклада за дейността.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

През 2016 г. няма промяна в управителните и надзорните органи.

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:

Получени суми и непарични възнаграждения:

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти” АДСИЦ е посочена в раздел III, т. 1.2.1 от настоящото изложение.

Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи на по-късен етап.

ОСА е взело решение за изплащане на допълнително възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на дружеството за 2015 г. определен съгласно чл.10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от дата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Към 31.12.2016г. са разсрочени възнаграждения, възникнали през годината в размер на 24 х.лв.

Сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Дружеството за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно законодателството на Република България.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Информация за притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ е посочена в раздел III, т.1.2.2. от настоящия доклад- информация по чл.247 от ТЗ ал.2.

19. Договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Няма такива договорености

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

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция

Директор за връзки с инвеститорите е Лиляна Горанова, тел. +359 2 8134 5887, адрес за кореспонденция - гр. София, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, сграда А, ет. 11.

V. Информация по Приложение 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба 2 към ЗППЦК

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Общият брой на издадените към 31.12.2016 г. акции от „Софарма имоти“ АДСИЦ е в размер на **19 256 929 лв.** е разпределен в 19 256 929 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Съществени показатели за акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ:

Източник: <http://www.infostock.bg>

Начална цена към 04.01.2016: 4,40 лв.

Минимална цена към 06.01.2016: 4,30 лв.

Максимална цена към 30.12.2016: 5,384 лв.

Средна цена: 4,839 лв.

Последна цена към 30.12.2016 г.: 5,384 лв.

Търгуван обем на регулиран пазар: 505 889 лота;

Оборот на регулиран пазар: 2 448 023 лв.

Пазарната капитализация на 31.12.2016 г. е 103 679 306 лв. при брой емитирани акции 19 256 929.

За периода 01.01.2016 год. до 31.12.2016 година цените на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се движат в следните граници:



2.Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа на Дружеството, в т.ч. ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер, извън спазването на нормативно установените изисквания.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционерите, притежаващи над 5 на сто от капитала на дружеството към 31.12.2016 г., са следните:

Брой акции към	31.12.2016 г.	01.01.2016 г.
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294, гр. София, пл. „Славейков” № 9	3 948 570 /20,50%/	3 708 667 /20,50%/
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	1 532 058 /7.96%/	1 460 722 /8.08%/
Венцислав Симеонов Стоев	4 772 818 /24,78%/	4 475 100 /24,74%/
Огнян Иванов Донев	4 737 986 /24.60%/	4 493 769 /24.84%/

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Уставът на „Софарма имоти“ АДСИЦ не предвижда наличие на специални контролни права за клас или отговарящи на определени изисквания акционери. Структурата на капитала на Дружеството не предполага наличие на контролни права на отделни акционери.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Няма специална системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Акционерите могат да участват в Общото събрание лично или чрез упълномощен представител. Няколко акционери могат да упълномощат общ представител.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидения от закона документ, удостоверяващ правата върху притежаваните акции. Представителите на акционерите на Общото събрание се легитимират с изрично, писмено пълномощно, имащо минимално съдържание, определено с Наредба.

Правото на глас се упражнява от лицата, придобили акции най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Уставът на „Софарма имоти“ АД СИЦ не предвижда ограничения върху правата на глас, извън нормативно установените такива, в т.ч. ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите. Дружеството не е издавало привилегирани акции, в т.ч. акции без право на глас.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На „Софарма имоти“ АД СИЦ не са известни сключени споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ назначаването (избирането) и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, както и определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона са в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството. Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет.

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма имоти“ АД СИЦ внасянето на изменения и допълнения в Устава на Дружеството е в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На основание чл. 15, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, промяната в Устава на Дружеството се извършва след получаване на предварителното одобрение на Комисията за финансов надзор.

Членове на Съвета на директорите могат да бъдат физически и юридически лица, отговарящи на изискванията на чл.234 от ТЗ и чл.116а, ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Когато член на Съвета на директорите е юридическо лице, то определя представител/и/ за изпълнение на задълженията му в Съвета. Юридическото лице е солидарно и неограничено отговорно заедно с останалите членове на Съвета за задълженията, произтичащи от действията на неговия представител.

Физическите лица, които представляват юридическите лица – членове на Съвета на директорите, трябва да отговорят на изискванията на чл. 234, ал.2 от ТЗ.

Не могат да бъдат членове на Съвета на директорите лица, които са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори.

Не може да бъде член на Съвета лице, което е било управител, член на управителен или контролен орган на дружество, за което е било установено с влязло в сила наказателно постановление неизпълнение на задължения по създаване и съхраняване на определените му нива от запаси по Закона за запасите от нефт и нефтопродукти.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- ✓ служител в публичното дружество;
- ✓ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
- ✓ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество;
- ✓ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по второ и трето изречение;
- ✓ свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на публичното дружество.

Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение

При промени в законодателството, на следващото Общо събрание на акционерите се взима решение за изменение и допълнение на Устава с оглед привеждане в съответствие на неговите разпоредби с тези на действащите нормативни актове. До взимане на това решение, засегнатите текстове на Устава се тълкуват в съответствие с Конституцията и законите на страната.

Уставът се изменя и допълва с решение на Общото събрание на акционерите с мнозинство 2/3 /две трети/ от представения на Общото събрание капитал.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно Устава на „Софарма имоти“ АДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава на Дружеството;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;

7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този Устава на Дружеството;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. определяне изпълнителен/ни член/ове от своя състав, на които възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството и определяне на тяхната представителна власт (заедно или поотделно, заедно с прокурист и пр.);
12. назначаване на един или повече прокуристи и определяне на тяхната представителна власт (заедно или поотделно, заедно с изпълнителен директор и пр.);
13. увеличаване капитала на Дружеството до 90 000 000 (деветдесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции в срок до 5 (пет) години от регистриране на изменението на Устава относно това овластяване в Търговския регистър при Агенцията по вписванията;
14. свикване на Общото събрание на акционерите.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на Комисията за финансов надзор.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„Софарма имоти“ АДСИЦ не е сключвало договори, чиито клаузи да предвиждат, че същите пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини свързани с търгово предлагане.

Съгласно Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ, приета от Общото събрание на акционерите на Дружеството на редовно заседание на 21.06.2013 г., респ. и сключените с членовете на Съвета на директорите на Дружеството договори за възлагане на управлението, при прекратяване на Договора за възлагане на управлението от „Софарма имоти“ АДСИЦ по решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ преди изтичане на възложения мандат, на члена на Съвета на директорите се дължи обезщетение в максимален размер на брутно

възнаграждение, получавано от него към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите. При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на Договора за възлагане на управлението, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение, получавано от члена на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие. Такова обезщетение не се дължи, в случай че прекратяването на Договора за възлагане на управлението се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на члена на Съвета на директорите. Общият размер на обезщетенията, платими на члена на Съвета на директорите при прекратяване на Договора за възлагане на управлението във връзка с предсрочното му прекратяване, както и плащания, свързани със срока на предизвестieto, не могат да надвишават сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на члена на Съвета на директорите за 2 години.

В Устава и Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АД СИЦ не е предвидено изплащане на обезщетения при прекратяване на трудовите правоотношения по причини свързани с търгово предлагане.

VI. Допълнителна информация по чл. 41, ал.1, т.7 от НАРЕДБА № 2 за проспектите при публичното 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 87,42 %.

2. 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.

Няма такива.

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 113 х. лв., в т.ч. сума в размер на 16 х. лв. е капитализирана към балансовата стойност на имотите.

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.

Към 31.12.2016 г. неплатените към дружеството наеми са в размер на 120 х. лв. и представляват 34,78% от всички търговски вземания, произтичащи по договори за наем (31.12.2015 г. – 27,15%).

29.03.2017 г.
гр. София



Борис Борисов
Изпълнителен Директор

