

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ДЕВЕТМЕСЕЧИЕТО НА ФИНАНСОВАТА 2016г.



I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФАРМА ИМОТИ” АД СИЦ

“Софарма имоти” АД СИЦ 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ има лиценз № 25- ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно 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 месец януари 2015 г. акционерният капитал е увеличен от 15 711 хил. лв. на 16 939 хил. лв. Увеличението на капитала е извършено в условията на публично предлагане на новоемитирани акции и е регистрирано в Търговския регистър през м. януари 2015 г.
- През месец август 2015 г. акционерният капитал е увеличен от 16 939 хил. лв. на 18 089 хил. лв. Увеличението на капитала е извършено в условията на публично предлагане на новоемитирани акции и е регистрирано в Търговския регистър през м. август 2015 г.

• През 2016 г. Съветът на директорите на 22.04.2016 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 18 089 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 07 октомври 2016 г. Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 1 169 684 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 12.10.2016 год.

Регистрираният капитал към 30.09.2016 год. в размер на 18 087 245 лв. е разпределен в 18 087 245 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

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

„Софарма имоти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Показател	тек.пер.	предх.пер.	Изменение	Изменение %
Приходи от основна дейност	7 346	7 419	(73)	-1%
Други доходи от дейността	44	54	(10)	-19%
Разходи за дейността	(1 986)	(1 678)	(308)	18%
Финансови разходи	(656)	(913)	257	-28%
Печалба за периода	4 748	4 882	(134)	-3%
Сума на активите	90 561	85 214	5 347	6%
Текущи активи	6 655	1 291	5 364	415%
Парични средства	6 089	814	5 275	648%
Основен капитал	19 257	18 087	1 170	6%
Нетни активи	49 036	38 790	10 246	26%
Нетекущи пасиви	26 195	30 665	(4 470)	-15%
Текущи пасиви	15 330	15 759	(429)	-3%

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Приходи от основна дейност	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на приходите за 2016г
Приходи от наеми имоти	6 423	6 467	-1%	87%
Приходи от наеми на рекламна площ	92	91	1%	1%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	831	861	-3%	11%
Общо приходи от дейността	7 346	7 419	-1%	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 6,515 х.лв. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са намалели с 43 х.лв.

Както и през предходния период, най-голям дял в приходите от основна дейност заемат приходите от наеми на инвестиционни имоти (87%).

<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 2016г</i>
Печалба от продажба на имоти	5	0	-	11%
Приходи от неустойки	39	50	-22%	89%
Реинтегрирана обезценка вземания	0	3	-100%	0%
Други	0	1	-100%	0%
Общо други доходи от дейността	44	54	-19%	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>Относителен дял на разходите за 2016г</i>
Разходи за материали	49	50	-2%	3%
Разходи за външни услуги	1 786	1 516	18%	93%
Разходи за персонала	83	74	12%	4%
Разходи за амортизации	12	34	-65%	1%
Общо разходи за дейността	1 930	1 674	15%	100%

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 93 %, които през текущия период са в размер на 1,786 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.

<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 2016г</i>
Поддръжка и управление имоти	955	863	11%	53,5%
Възнаграждение на обслужващото дружество	446	282	58%	25,0%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	196	184	7%	11,0%
Абонаменти	103	90	14%	5,8%
Консултантски и одиторски услуги	15	15	0%	0,8%
Застраховки	28	31	-10%	1,6%
Държавни и регулаторни такси	12	15	-20%	0,7%
Такси и комисионни за посреднически услуги	21	27	-22%	1,2%
Реклама и организиране на събития	6	5	-	0,3%
Банкови такси и комисионни	2	2	0%	0,1%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	1	1	0%	0,1%
Други	1	1	0%	0,1%
Общо разходи за външни услуги	1 786	1 516	18%	100%

Спрямо предходния период разходите за външни услуги са се увеличили с 18 %, което се дължи основно на нарастване на разходите за възнаграждение на обслужващото дружество, както и на разходите за поддръжка и управление на имотите. Нарастването на разходите за възнаграждение на обслужващото дружество със 164 х.лв. се дължи основно на текущо начисление на разходи за възнаграждение, дължимо на годишна база.

<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 2016г</i>
Тантиеми	60	51	18%	72%
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18	0%	22%
Текущи възнаграждения на персонала	4	3	33%	5%
Вноски за социални осигуровки	1	2	-50%	1%
Общо разходи за дейността	83	74	12%	100%

Разходите за персонала нарастват с 9 х.лв. спрямо деветмесечието на 2015г., което се дължи на начислени тантиеми съгласно решение на ОСА, проведено на 16.06.2016г.

В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Финансови разходи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2016г</i>
Разходи за лихви по получени банкови заеми	654	910	-28%	100%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	2	3	-33%	0%
Общо разходи за дейността	656	913	-28%	100%

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел в размер на 590 х.лв. (2015г.: 821 х.лв.), от такси по обслужване на кредити в размер на 64 х.лв. (2015г.: 89 х.лв.). Спрямо предходния период тези разходи са намалели с 28 % или с 257 х.лв., което се дължи на намаляване размера на главницата по инвестиционния заем на Дружеството.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

Собствен капитал	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял за 2016г</i>
Основен акционерен капитал	19 257	18 087	6%	39%
Резерви	15 702	11 374	38%	32%
Неразпределена печалба	14 077	9 329	51%	29%
Всичко	49 036	38 790	26%	100%

Към 30.09.2016 г. натрупаните печалби са в размер на 14,077 х.лв. (31.12.2015г : 9,329 х.лв.). Печалбата на Дружеството за периода е в размер на 4,748 х.лв., и намалява с 3% или с 134 х.лв. спрямо деветмесечието на 2015г., което се дължи основно на увеличение на разходите за външни услуги с 18% или 270 х.лв.

<i>Активи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отно. дял прямо активите за 2016г</i>
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	83 885	83 890	0%	93%
Други дълготрайни материални активи	21	33	-36%	0%
Всичко нетекущи активи	83 906	83 923	0%	93%
Текущи активи				
Вземания от свързани предприятия	49	36	36%	0%
Търговски вземания	419	406	3%	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	98	35	180%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	6 089	814	648%	7%
Всичко текущи активи	6 655	1 291	415%	7%

Нетекущите активи представляват 93% 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).

Пасиви

	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Отн. Дял спрямо пасиви 2016г
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	26 172	30 652	-15%	63%
Дългосрочни задължения към персонала	23	13	-	0%
				0%
Всичко нетекущи пасиви	26 195	30 665	-15%	63%
Текущи пасиви				
Задължения към свързани предприятия	4 716	5 015	-6%	11%
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	4 479	4 487	0%	11%
Задължения за дивиденди	5 208	5 375	-3%	13%
Търговски задължения	72	100	-28%	0%
Задължения за данъци	148	120	23%	0%
Други текущи задължения	707	662	7%	2%
Всичко текущи пасиви	15 330	15 759	-3%	37%
Всичко	41 525	46 424	-11%	100%

Към 30.09.2016г. пасивите намаляват с 4,899 х. лв, което се дължи основно на намаляване на главницата по инвестиционния кредит на Дружеството в резултат на извършените през периода погашения. И през 2016 г. нетекущите пасиви заемат основен дял от всички пасиви (63%).

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 30.09.2016 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ДЕВЕТМЕСЕЧИЕТО.

Съветът на директорите на свое заседание от 22.04.2016 год. взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството при условията на чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването от Устава на дружеството за увеличаване на капитала, да увеличи капитала на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ от 18 087 245 лв., разпределен в 18 087 245 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 19 257 245 лв., чрез издаване на нови 1 170 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 4,70 лева за акция.

С Решение № 536-Е от 21.07.2016 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспект за първично публично предлагане на емисия ценни книжа в размер на 1 170 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 4,70 лева всяка, които ще бъдат издадени от „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ в резултат на увеличаване на капитала.

„Софарма имоти“ АДСИЦ вписа и публикува Съобщение за публично предлагане на акции в Търговския регистър под номер 20160801122347 от 01.08.2016 год., във вестник „24 часа“ от 29.07.2016 год. и във вестник „Капитал дейли“ от 29.07.2016 год.

Подписката започна на 17.08.2016 год. и приключи на 27.09.2016 год. с изтичането на предвидения краен срок, като 1 169 684 нови акции бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 5 497 514,80 лева беше изцяло внесена по набирателната сметка на Дружеството, открита в РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/ ЕАД.

Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър под номер 20161007105936 на 07 октомври 2016 г. Новата емисия на „Софарма имоти“ АДСИЦ в размер на 1 169 684 акции е регистрирана в Централен депозитар АД на 12.10.2016 год.

На 22.04.2016 г. е Дружеството сключи Анекс № 4 към Договор за кредит от дата 29.07.2014 г., сключен между Банка ДСК ЕАД и „Софарма имоти“ АДСИЦ, съгласно който за срок от 24 месеца, считано от датата на подписване на анекса, годишният лихвен процент по кредита се намалява на 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,25 п.п, като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,25%. След изтичане на този период, т.е. считано от 25-тия месец, следващ датата на подписване на анекса, дължимата годишна лихва ще се върне на първоначално договорените нива - 3М EURIBOR плюс надбавка в размер на 2,85 п.п. като размерът на годишната лихва не може да бъде по-нисък от 2,85%, освен ако не бъде уговорено друго между страните.

През отчетното деветмесечие Дружеството е погасило предсрочно 1,121 х.лв. от сумата по кредита си за капиталови инвестиции към Банка ДСК ЕАД, като сумата е отнесена към последните вноски от погасителния план.

На 16.06.2016 год. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, на което се взеха следните решения:

- приеха се изменения в Устава на Дружеството;
- избраха специализирано одиторско предприятие „АФА” ООД, ЕИК 030278596, гр. София, ул. „Оборище ” № 38, за регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 год., съгласно предложението на Одитния комитет;
- приеха предложението на Съвета на директорите да се разпредели дивидент на акционерите в размер на 5 374 202,94 лева, определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ.
- Овластиха Съвета на директорите на дружеството да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете, съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК;

Брутният дивидент на една акция е 0,2971 лв.

На основание чл. 115в, ал. 1 от ЗППЦК право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-я ден след деня на Общото събрание, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

В съответствие с Правилника на „Централен депозитар” АД, дивидентът ще се изплаща: чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници; и чрез обслужващата банка (банката-депозитар) на Дружеството – „Райфайзенбанк /България“ ЕАД, за лицата без клиентски сметки при инвестиционни посредници.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ДЕВЕТМЕСЕЧИЕТО ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Събитията, настъпили през деветмесечието на 2016 г., оповестени в т. III на настоящия доклад за дейността, ще доведат в бъдещ план до подобряване ликвидността и финансовите резултати на Дружеството.

Към 30.09.2016 г. „Софарма имоти” АДСИЦ реализира положителен финансов резултат- печалба за периода в размер на 4,748 х.лв.

V. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

ВАЛУТЕН РИСК

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

ЦЕНОВИ РИСК

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на

дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

КРЕДИТЕН РИСК

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

РИСК НА ЛИХВЕНО-ОБВЪРЗАНИТЕ ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск заради своя дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

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

УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК

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

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

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т.6 ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНАТА РАЗПОРЕДБА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО, СЪГЛ. ЧЛ. 33, АЛ.1 И 3 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 Г.

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

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 11.01.2016 г. взе решение за предварително одобрение на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), т.е. на сделка с участието на заинтересовани лица, но ненадхвърляща праговете по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, по която Дружеството има качеството на страна.

Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2016г. овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи сделки от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК при условията и в сроковете, съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл.114а, ал.1 от ЗППЦК.

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 22.08.2016 г. взе решение за предварително одобрение на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), т.е. на сделка с участието на заинтересовани лица, но ненадхвърляща праговете по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК, по която Дружеството има качеството на страна.

Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:

	30.09.2016 BGN '000	30.09.2015 BGN '000
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. Доставки на ДМА</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	10	-
	10	-
<i>Доставки на услуги , от:</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	701	507
	701	507
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1,071	1,050
	1,071	1,050
Общо	1,782	1,557

	30.09.2016 BGN '000	30.09.2015 BGN '000
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2,740	2,790
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	243	269
	2,983	3,059

Приходи от администриране и обслужване имоти

Дружества, свързани чрез основен акционер	263	266
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	38	42
	301	308

Префактурирани консумативи на наематели

Дружества, свързани чрез основен акционер	191	207
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	19	26
	210	233

Получени депозити по договори за наем

Дружества, свързани чрез основен акционер	-	16
	-	16

Възстановени депозити по договори за наем

Дружества под общ контрол	(61)	-
	(61)	-

Общо

3,433	3,616
--------------	--------------

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 13 и 19 към междинния финансов отчет на Дружеството.

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

Доставки от свързани лица	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на доставките за 2016г
Услуги	711	507	40%	40%
Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддържане на имоти	1 071	1 050	2%	60%
Всичко извършени доставки	1 782	1 557	14%	100%

През текущия период се наблюдава увеличение на доставките на услуги от свързани лица (40%), което се дължи на текущо начисление на възнаграждение на обслужващото дружество, дължимо на годишна база.

Както през предходния период, по-голям относителен дял заемат префактурираните консумативи и разходите по администриране и поддържане на имоти.

<i>Продажби на свързани лица</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на продажбите за 2016г</i>
Приходи от наеми	2 983	3 059	-2%	85%
Приходи от администриране и обслужване на имоти	301	308	-2%	9%
Префактурирани консумативи на наематели	210	233	-10%	6%
Всичко извършени продажби	3 494	3 600	-3%	100%

През деветмесечието приходите от продажби на свързани лица не бележат съществена промяна спрямо същия период на предходната година. За текущия период най-голям относителен дял на продажбите на свързани лица заемат приходите от наеми на имоти.

VII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 33, АЛ.1, Т.7 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 17.09.2003 ГОД. КЪМ 30.09.2016 ГОД.

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента - Няма настъпили промени в счетоводната политика на дружеството през отчетния период.

б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група - Дружеството не е част от икономическа група.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност - Няма извършени организационни промени в рамките на емитента. Не е започнало производство по преобразуване. Няма извършени апортни вноски. Дружеството е отдавало под наем свои инвестиционни недвижими имоти в рамките на обичайната си дейност. Друго имущество не е отдавано под наем. Няма преустановени дейности.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото деветмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година - Дружеството не е публикувало прогнози за 2016 година.

д) Данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на деветмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

Брой акции към	30.09.2016 г.	01.01.2016 г.
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294, гр. София, пл. „Славейков” № 9	3 708 667 /20,50%/	3 708 667 /20,50%/
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 0831915121, гр. София, ул. „Позитано” № 12	1 442 390 /7.97%/	1 460 722 /8.08%/
Венцислав Симеонов Стоев	4 475 100 /24,74%/	4 475 100 /24,74%/
Огнян Иванов Донев	4 479 431 /24.77%/	4 493 769 /24.84%/

е) Данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на деветмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно;

Брой акции към:	30.09.2016 г.	01.01.2016 г.
1. Борис Анчев Борисов	812 347 /4,49%/	812 347 /4,49%/
2. Бисера Николаева Лазарова	10 445 /0,06%/	7 445 /0,04%/
3. Стефка Савова Обрешкова	не притежава акции	

ж) информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички

образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно - Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството. Общата стойност на вземанията по всички образувани производства не надхвърля 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

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

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

За периода 01.01.2016 год. до 30.09.2016 година цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:



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 17.06.2016: 5,045 лв.

Средна цена: 4,771 лв.

Последна цена към 30.09.2016 г.: 4,87 лв.

Търгуван обем на регулиран пазар: 390 563 лота;

Оборот на регулиран пазар: 1 863 284 лв.

Пазарната капитализация на 30.09.2016 г. е 88 084 883 лв. при брой емитирани акции 18 087 245.

31.10.2016 г.
гр. София



Борис Борисов
Изпълнителен Директор

