

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

за дейността за
периода приключващ
на 31.12.2019г.



I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

“Софарма имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

“Софарма имоти” АДСИЦ е учредено на 20.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение № 1 от 24.03.2006 г. по Ф.Д. 3548/2006 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 347-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 25.05.2006 г. “Софарма имоти” АДСИЦ има лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

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 х. лв. на 11 700 х. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 х. лв. на 12 870 х. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 х. лв. на 13 256 х. лв.
- През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 х. лв. на 15 711 х. лв.
- През м. януари 2015 г. акционерният капитал е увеличен от 15 711 х. лв. на 16 939 х. лв.
- През м. август 2015 г. акционерният капитал е увеличен от 16 939 х. лв. на 18 089 х. лв.
- През 2016 г. акционерният капитал е увеличен от 18 087 х. лв на 19 257 х. лв.
- През 2017 г. акционерният капитал е увеличен от 19 257 х. лв. на 20 104 х. лв.
- През 2018 г. акционерният капитал е увеличен от 20 104 х. лв. на 20 954 х. лв.
- През 2019 г. акционерният капитал е увеличен от 20 954 х. лв. на 21 416 х. лв. чрез издаване на нови 461 984 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една.

Регистрираният капитал към 31.12.2019 год. в размер на 21 415 928 лв. е разпределен в 21 415 928 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Софарма имоти“ АДСИЦ

Наименование на акционер	Брой притежавани акции 31.12.2019	Процент от капитала	Брой притежавани акции 31.12.2018	Процент от капитала
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 401 652	20,55 %	4 306 698	20,55 %
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 831915121	1 939 594	9.06 %	1 675 500	8.00 %
Венцислав Стоев	5 308 713	24,79%	5 194 191	24,79%
Огнян Донев	5 033 120	23.5%	5 190 092	24.77%

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Ациите се търгуват на Българска Фондова Борса 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.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Петкова	Член
Петранка Иванова	Член

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	11,545	10,980	565	5%
Други доходи от дейността	61	109	(48)	-44%
Разходи за дейността	(4,073)	(4,027)	46	1%
Финансови разходи	(346)	(448)	(102)	-23%
Печалба за периода	7,187	6,614	573	9%
Сума на активите	85,638	84,575	1,063	1%
Текущи активи	1,080	621	459	74%
Парични средства	714	190	524	276%
Основен капитал	21,416	20,954	462	2%
Нетни активи	61,657	57,554	4,103	7%
Нетекущи пасиви	10,802	13,842	(3,040)	-22%
Текущи пасиви	13,179	13,179	-	0%

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Приходи от основна дейност	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на приходите за 2019г
Приходи от наеми имоти	9,787	9,418	4%	88%
Приходи от наеми на рекламна площ	134	133	1%	1%
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1,170	1,113	5%	11%
Общо приходи от дейността	11,091	10,664	4%	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 9,921 х. лв. Спрямо предходната година, тези приходи са се увеличили със 370 х. лв.

Най-голям дял в приходите от основна дейност заемат приходите от наеми на инвестиционни имоти (88%).

Други доходи от дейността	Текущ период, BGN '000	Предходен период BGN '000	Изменение	Относителен дял на приходите за 2019г
Приходи от неустойки	58	34	71%	95.08%
Други	3	-	100%	4.92%
Печалба от продажба на имоти	-	75	-100%	0.00%

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

Общо други доходи от дейността	61	109	-44%	100%
---------------------------------------	-----------	------------	-------------	-------------

През 2019 г. дружеството не е продавало собствени имоти (2018 г. – един продаден имот). Приходите от неустойки и за двата периода включват неустойки за забавени плащания по 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 2019г</i>
Разходи за материали	71	106	-33%	1.74%
Разходи за външни услуги	3,839	3,664	5%	94.25%
Разходи за персонала	124	182	-32%	3.04%
Разходи за амортизации	10	5	100%	0.25%
Други разходи за дейността	29	70	100%	0.71%
Общо разходи за дейността	4,073	4,027	1%	100%

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 94.25 %, които през текущия период са в размер на 3,839 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. Размерът на разходите за дейността за 2019 г. не бележат съществена промяна спрямо 2018 г.

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

<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 2019г</i>
Поддръжка и управление имоти	2,520	2,303	9%	66%
Възнаграждение на обслужващото дружество	854	794	8%	22%
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	230	253	-9%	6%
Абонаменти	80	84	-5%	2%
Консултантски и одиторски услуги	70	70	0%	2%
Застраховки	40	40	0%	1%
Такси и комисионни за посреднически услуги	25	19	32%	1%
Държавни и регулаторни такси	9	16	-44%	0%
Други	6	7	-14%	0%
Банкови такси и комисиони	3	2	50%	0%
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	2	76	-97%	0%
Общо разходи за външни услуги	3,839	3,664	5%	100%

Спрямо предходната година разходите за външни услуги са се увеличили с 5% или с 175 х.лв.

<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 2019г</i>
Тантиеми	66	124	-47%	53%
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	19%
Текущи възнаграждения на одитния комитет	18	18	0%	15%
Текущи възнаграждения на персонала	11	11	0%	9%
Вноски за социални осигуровки	5	5	0%	4%
Общо разходи за дейността	124	182	-32%	100%

Разходите за персонала намаляват със 58 х. лв. спрямо предходната година, което се дължи на намаление на текущо начислени разходи за тантиеми.

В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

Финансови разходи	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2019г</i>
Разходи за лихви по получени банкови заеми	345	446	-23%	100%
Нетна курсова разлика от промяна на валутни курсове	1	2	-50%	0%
Общо разходи за дейността	346	448	-23%	100%

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел в размер на 302 х. лв. (2018 г.: 392 х. лв.) и от такси по обслужване на кредити в размер на 43 х. лв. (2018 г.: 51 х. лв.). Спрямо предходната година тези разходи са намалели с 23% или със 102 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 2019г</i>
Основен акционерен капитал	21,416	20,954	2%	35%
Резерви	27,560	25,036	10%	45%
Неразпределена печалба	12,681	11,564	10%	21%
Всичко	61,657	57,554	7%	100%

Към 31.12.2019 г. натрупаните печалби са в размер на 12,681 х. лв. (31.12.2018 г : 11,564 х. лв.).

Печалбата на Дружеството за годината е в размер на 7,187 х. лв. и бележи увеличение с 9 % или с 573 х. лв. спрямо 2018 г.

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

<i>Активи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отно. дял спрямо активите за 2019г</i>
<i>Нетекущи активи</i>				
Инвестиционни имоти	84,526	83,935	1%	99%
Други дълготрайни материални активи	21	19	11%	0%
Активи с право на ползване	9	-	100%	0%
Нематериални активи	2	-	100%	0%
<i>Всичко нетекущи активи</i>	<i>84,558</i>	<i>83,954</i>	<i>1%</i>	<i>99%</i>
<i>Текущи активи</i>				
Вземания от свързани предприятия	56	64	-13%	0%
Търговски вземания	280	330	-15%	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	30	37	-19%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	714	190	276%	1%
<i>Всичко текущи активи</i>	<i>1,080</i>	<i>621</i>	<i>74%</i>	<i>1%</i>
<i>Всичко активи</i>	<i>85,638</i>	<i>84,575</i>	<i>1%</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).

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

<i>Пасиви</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. Дял прямо пасиви за 2019 г</i>
<i>Нетекущи пасиви</i>				
Дългосрочни банкови заеми	10,746	13,793	-22%	45%
Дългосрочни задължения към персонала	52	49	6%	0%
Други нетекущи задължения	4	-	100%	0%
<i>Всичко нетекущи пасиви</i>	<i>10,802</i>	<i>13,842</i>	<i>-22%</i>	<i>45%</i>
<i>Текущи пасиви</i>				
Задължения към свързани предприятия	2,717	3,220	-16%	11%
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	3,051	3,052	0%	13%
Задължения за дивиденди	6,067	5,613	8%	25%
Търговски задължения	144	139	4%	1%
Задължения за данъци	14	120	-88%	0%
Други текущи задължения	1,186	1,035	15%	5%
<i>Всичко текущи пасиви</i>	<i>13,179</i>	<i>13,179</i>	<i>0%</i>	<i>55%</i>
<i>Всичко</i>	<i>23,981</i>	<i>27,021</i>	<i>-11%</i>	<i>100%</i>

Към 31.12.2019 г. пасивите намаляват със 3,040 х. лв, което се дължи на намаляване на главницата по инвестиционния кредит на Дружеството в резултат на извършените през периода погашения. Към 31.12.2019 г. нетекущите пасиви заемат дял от всички пасиви в размер на 45 %.

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти” АДСИЦ към 31.12.2019 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31.12.2019

На 23.01.2019 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ сключи анекс към Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ като кредитополучател и „Банка ДСК“ ЕАД като банка-кредитор, по силата на който анекс се намаляват месечните вноски за погасяване на главницата по кредита, като крайният срок за погасяване на кредита, както и всички останали клаузи по Договора остават непроменени.

На 25.04.2019 г. Дружеството подписа анекс към Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ, като кредитополучател, и „Банка ДСК“ ЕАД, като банка-кредитор, по силата на който годишната лихва за редовна главница по кредита ще бъде в размер, формиран от 3М EURIBOR плюс договорена надбавка в размер на 2,308 процентни пункта. Така договореният размер е по-нисък от първоначално предвидения по Договора за кредит.

Съветът на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ на свое заседание от 07.06.2019 год. взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството на основание 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, Съветът на директорите УВЕЛИЧАВА КАПИТАЛА на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, от 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 21 415 944 лева, чрез издаване на нови 462 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лева за акция.

На 11.06.2019 година „Софарма имоти“ АДСИЦ проведе Общото събрание на акционерите, на което се взеха следните решения:

- прие Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 год.; Годишния доклад за дейността на Директора за връзки с инвеститорите през 2018 год.; Одиторския доклад за извършения одит на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 год.; Одитирания Годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 год.; Отчета на Одитния комитет за дейността му през 2018 год.; Доклада на Съвета на директорите относно прилагане на Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 год.

- прие предложението на Съвета на директорите, печалбата, реализирана през 2018 год. в размер на 6 613 807,15 (шест милиона шестстотин и тринадесет хиляди осемстотин и седем лева и петнадесет стотинки) лева, а след преобразуване по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел – в размер на 6 228 332,36 (шест милиона двеста двадесет и осем хиляди триста тридесет и два лева и тридесет и шест стотинки) лева – да се разпредели, както следва: за дивидент на акционерите в размер на 5 615 656,99 (пет милиона шестстотин и петнадесет хиляди шестстотин петдесет и шест лева и деветдесет и девет стотинки) лева, определен съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Брутният дивидент на една акция е 0,268 лева; формираната печалба след разпределение

на дивидента в размер на 998 150,16 (деветстотин деветдесет и осем хиляди сто и петдесет лева и шестнадесет стотинки) лева да остане като неразпределена печалба.

- преизбра членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борис Анчев Борисов, Бисера Николаева Лазарова и Стефка Савова Обрешкова, за нов мандат от 5 години, считано от датата на заседанието на Общото събрание на акционерите, на което е взето решението за преизбирането им.

- прие изменения и допълнения в Устава на Дружеството.

- избра Специализирано одиторско предприятие „Ажур ТДМ“ ООД, гр. София, п.к.1229, ж.к. „Свобода“, бл.36А, вх.Б, ап.20, за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 год., съгласно предложението на Одитния комитет на Дружеството.

- одобри изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК за целесъобразността и условията на сделки за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и овласти 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.

„Софарма имоти“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20190620102035 преизбирането на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за нов мандат от 5 години и вписа в Търговския регистър под № 20190620111625 изменения и допълнения в Устава на Дружеството.

На 09.07.2019 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ сключи анекс към Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ като кредитополучател и „Банка ДСК“ ЕАД като банка-кредитор, по силата на който анекс отпада поръчителството на „Софарма“ АД като обезпечение по него, т.к. Банката е предоставила на „СОФАРМА“ АД, съгласие последното да бъде освободено от отговорност като поръчител по Договора за кредит.

Комисията за финансов надзор с Решение № 871-Е от 11.07.2019 г. потвърди проспекта за публично предлагане на емисия в размер на 462 000 /четиристотин шестдесет и две хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 6,50 лева всяка, с ISIN код BG1100031068, които ще бъдат издадени от „Софарма имоти“ АДСИЦ в резултат на увеличаване на капитала съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 07.06.2019 г.

Проспектът за публично предлагане на емисия в размер на 462 000 /четиристотин шестдесет и две хиляди/ броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 6,50 лева всяка, с ISIN код BG1100031068, които ще бъдат издадени от „Софарма имоти“ АДСИЦ, въз основа на Проспект, одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 871 – Е от 11.07.2019 г., ще бъде публикуван на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ, www.sopharma-imoti.com, както и на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, www.sis.bg на 18.07.2019 г.

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

Увеличението на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ съгласно решение на Съвета на директорите от 07.06.2019 г. и въз основа на Проспект, одобрен от Комисията за финансов надзор с Решение № 871-Е от 11.07.2019 г. и Съобщение за публично предлагане на акции, публикувано на 18.07.2019 г. на интернет страницата www.x3news.com, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД, и на интернет страниците на „Софарма имоти“ АДСИЦ, www.sopharma-imoti.com, както и на ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД, www.sis.bg, приключи успешно. Подписката започна на 05.08.2019 год. и приключи на 12.09.2019 год. с изтичането на предвидения краен срок, като 461 984 нови акции бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 3 002 896 лева беше изцяло внесена по набирателната сметка на Дружеството, открита в РАЙФАЙЗЕНБАНК /БЪЛГАРИЯ/ ЕАД.

„Софарма имоти“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под номер № 20190919095340 увеличението на капитала на дружеството в размер на 21 415 928 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 07.06.2019 г. година за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

С Решение № 1072-Е/26.09.2019 г. Комисията за финансов надзор вписа емисия в размер 461 984 лв., разпределени в 461 984 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка, издадени от „Софарма имоти“ АДСИЦ, в резултат на увеличение на капитала на дружеството от 20 953 944 лв. на 21 415 928 лв., в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 63/03.10.2019 г. и на основание чл. 33, ал. 8, във връзка с чл. 19 от Част III Правила за допускане до търговия, е взето решение за допускане до търговия на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Основен пазар BSE последваща емисия акции на „Софарма имоти“ АДСИЦ на 07.10.2019 г.

Всички обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават акции са разкрити публично, вкл. и финансовия отчет за периода, приключващ на 31.12.2019 г. чрез системата Е-Регистър на КФН – www.fsc.bg; чрез интернет портала на БФБ АД - www.x3news.com и на сайта на дружеството - www.sopharma-imoti.com.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31.12.2019 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Събитията, настъпили към 31.12.2019 г., оповестени в т. III на настоящия доклад за дейността, ще доведат в бъдещ план до подобряване ликвидността на Дружеството.

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 задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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

КРЕДИТЕН РИСК

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

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

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

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

ЛИКВИДЕН РИСК

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

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

РИСК НА ЛИХВЕНО-ОБВЪРЗАНИТЕ ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

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

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

УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК

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

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

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 - Сделките със свързани лица през отчетния период са оповестени в приложение №27 към междинния финансов отчет на Дружеството.
2. 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	Предходен	Изменение	Относителен дял на доставките за 2019 г
	период,	период		
	BGN '000	BGN '000		
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи по имоти, вкл. доставки на ДМА	163	14	100%	3.94%
Услуги	1,458	1,338	9%	35.23%
Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддържане на имоти	2,497	2,442	2%	60.34%
Други	20	62	100%	0.48%
Всичко извършени доставки	4,138	3,856	7%	100%

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2019 г.

През текущия период доставките на услуги от свързани лица нарастват с 7 % , което се дължи на увеличение на префактурираните консумативи и разходи по администриране и поддържане на имоти и нарастване на възнаграждението към обслужващото дружество.

<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 2019 г</i>
Приходи от наеми	3,766	3,782	0%	84%
Приходи от администриране и обслужване на имоти	389	393	-1%	9%
Префактурирани консумативи на наематели	324	300	8%	8%
Получени депозити по договори за наем		10	-100%	0%
Възстановени депозити по договори за наем	(5)	(49)	-90%	0%
Всичко извършени продажби	4,474	4,436	1%	100%

През 2019 г. 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. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

За периода 01.01.2019 год. до 31.12.2019 год. цените на акциите на „Софарма имоти” АДСИЦ се движат в следните граници:



Източник: <https://www.bse-sofia.bg/>

Начална цена към 30.12.2018 г.: 6,1381 лв.

Минимална цена към 21.01.2019 г.: 5,9943 лв.

Максимална цена към 16.12.2019 г.: 6,500лв.

Последна цена към 30.12.2019 г.: 6,450 лв.

Търгуван обем на регулиран пазар: 427 812 лота;

Оборот на регулиран пазар: 2 783 720 лв.

Пазарната капитализация към 30.12.2019 г е 138 132 736 лв. при брой емитирани акции
21 415 928.

Дата: 30.01.2020 г.

За „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

/Борис Борисов – Изпълнителен директор/

