

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ЧЕТВЪРТТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2011 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Софарма Билдингс” 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, аренда и/или продажбата им.

“Софарма Билдингс” АДСИЦ е учредено на 06.07.2007 г. и е вписано в Търговския регистър с решение № 1 от 14.08.2007 г. по ф.д.12390/2007 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 1637-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 21.12.2007 г. “Софарма Билдингс” АДСИЦ има лиценз № 59-ДСИЦ/28.01.2008 г. за упражняване на дейността си.

„Софарма билдингс” АДСИЦ вписа увеличението на капитала от 500000 лв. на 649990 лв. в Търговския регистър. Новата емисия е регистрирана в „Централен депозитар” АД.

„Софарма Билдингс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа.

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

Радосвет Радев - Председател на СД

Иван Кралев – член на СД

Емил Костов – член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Костов.

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО:

<i>Показател</i>	<i>тек.пер.</i>	<i>предх.пер.</i>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	400	0
Разходи по икономически елементи	309	84
Финансови приходи	78	90
(Загуба) / Печалба за периода преди дивидент	169	6
Сума на активите	1 651	1 469
Текущи активи	1 651	1 258
Основен капитал	650	650
Резерви	804	850
Нетни активи	1 472	1 454
Текущи пасиви	179	15

Финансовите приходи в размер на 78 х.лв. (2010 г : 90 х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са намалели с 12 х.лв.

В общата стойност на *разходите за дейността* основен дял заемат разходите за външни услуги -67 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, местни данъци и такси, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Спрямо същия период на предходната година, разходите за външни услуги са нараснали с 14 х.лв. Разходите за персонала са в размер на 31 хил.лв. (2010г.: 31 х.лв.).

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс” АД СИЦ към 31.12.2011 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен на 649 990 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една.

Резерви (Фонд Резервен) включват премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008 г. с 149 990 лв., когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 броя нови акции. На 28.06.2011г. Общото събрание на акционерите взе решение за покриване на натрупаните загуби през предходни отчетни периоди в размер на 46хил.лв за сметка на Фонд Резервен.

Междинният финансов отчет на „Софарма билдингс” АД към 31.12.2011 год. не е заверен от регистриран одитор.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО

“Софарма билдингс” АД СИЦ продаде недвижим имот: Оцетна фабрика, находяща се в гр. Видин, кв. Западна складова зона, представляващ УПИ 10971.511.34 по плана на гр. Видин, целият с площ от около 11 882 кв.м., ведно с всичко построено в него: едноетажна СГРАДА със застроена площ от 769 кв.м., предназначена за промишлена сграда; двуетажна СГРАДА със застроена площ 1431 кв.м., предназначена за промишлена сграда и построената към нея рампа с площ 42.34 кв.м. и

едноетажна СГРАДА със застроена площ от 137 кв.м, предназначена за сграда за обитаване.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО Т. II ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31.12.2011 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1648 хил.лв., който ще бъде използван за нови инвестиции.

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

В хода на обичайната си дейност дружеството е 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 и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. То 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 основно в краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение.

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

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството генерира и разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

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.

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност. Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

