

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА 2015 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. Акциите на дружеството се търгуват от 05.04.2012 год. на Алтернативен пазар (BaSe) съгласно решение на СД на БФБ-София АД.

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

Иван Кралев – Председател на СД

Емил Костов – Изпълнителен директор и член на СД

Ирина Минчева - Зам. Председател на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Костов.

II. Анализ на развитието и резултатите от дейността на „Софарма билдингс” АДСИЦ през 2015 год.

Показател	тек.пер.	предх.пер.
Разходи по икономически елементи	59	58
Финансови приходи	12	43
(Загуба) / Печалба за периода	(47)	(15)
Сума на активите	1,416	1,462
Текущи активи	1,416	1,462
Основен капитал	650	650
Резерви	803	818
Нетни активи	1,406	1,453
Текущи пасиви	10	9

Финансовите приходи в размер на 12 х.лв. (2014г. : 43 х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са намалели с 31 х.лв., което се дължи на спад в лихвените равнища.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 28 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Спрямо същия период на предходната година, разходите за външни услуги са се увеличили с 1 х.лв. Разходите за персонала са в размер на 31 х.лв. и също не бележат промяна спрямо предходната година.

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс” АДСИЦ към 31.12.2015 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.

Резервите (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 22.05.2014г. Общото събрание на акционерите взе решение за покриване на натрупаните загуби в размер на 5 х.лв за сметка на Фонд Резервен.

На редовното Общо събрание на акционерите на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ, проведено на 14.05.2015 г. ,е взето решение формираната загуба за 2014 г. да бъде покрита за сметка на фонд „Резервен“ и „Премии от емисии“на дружеството.

- **Финансови коефициенти**

Показатели	2015	2014	изменение
Показатели за рентабилност (изчислени при финансов резултат преди преоценка и дивидент)			
Рентабилност на приходите от продажби	-	-	-
Рентабилност на собствения капитал	-0.033	-0.010	(0.02)
Рентабилност на пасивите	-4.700	-1.667	(3.03)
Капитализация на активите	-0.033	-0.010	(0.02)
Показатели за ликвидност			
обща ликвидност	141.6	162.4	-20.8
бърза ликвидност	141.6	162.4	-20.8
незабавна ликвидност	141.6	162.4	-20.8
абсолютна ликвидност	141.2	161.1	-19.9
Показатели за финансова автономност			
Коефициент на финансова автономност	140.6	161.4	-20.8
Коефициент на задлъжнялост	0.007	0.006	0.00

III. 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 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.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Не са настъпили събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2015 г.

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

По чл.187д - Дружеството няма придобити и прехвърлени през годината собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

По чл.247, АЛ.2

Възнаграждения, получени през 2015 г. от членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ:

1.Емил Костов	12000.00 лв.
2.Радосвет Радев	2184.21 лв.
3.Иван Кралев	6000.00 лв.
4. Ирина Минчева	3815.79 лв.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.

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

Участието на членовете на Съвета на директорите в други 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 е както следва:

Емил Георгиев Костов участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Софарма билдингс“ АДСИЦ- Изпълнителен член
- „Биляна Трико“ АД, гр. Петрич - Член на СД
- „Зебра.БГН“ АД, гр. София - Член на СД
- ПАО Витамини, гр. Уман, Украйна

Иван Христов Кралев участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Санита Франчайзинг” АД – Член на СД
- „Санита СТМ” ЕООД – Управител
- „Аромания” ООД – Управител, притежава над 25% от капитала
- „Хидроизомат” АД - Изпълнителен член
- „Хомоген” АД - Член на СД

„Софарма” АД - Зам. Фин. Директор
„МЦ Доверие” АД – Председател на СД
„Новоселска гъмза“ АД - Член на СД
„Доверие-капитал“ АД - Член на Управителен съвет
„Хеброс- П“ АД - Изпълнителен член
„Софарма билдингс“ АДСИЦ- Председател на СД

Ирина Викторова Минчева участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

„Доверие-капитал“ АД - Член на Управителен съвет
„Фармахим Холдинг АД – член на СД
„Софарма билдингс“ АДСИЦ - Зам. Председател на СД

VI. ДРУЖЕСТВОТО НЯМА КЛОНОВЕ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА.

VII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Софарма билдингс” АДСИЦ предоставя свободните си парични средства на срочни депозити.

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

Дейността на Съвета на директорите на дружеството, както и вътрешните актове са съобразени с изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

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

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

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

Материалите, свързани с общото събрание на акционерите са на разположение на акционерите от деня на обявяването на поканата за свикването му в Търговския регистър и при поискване се предоставят безплатно на акционерите.

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

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

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

Периодично се изготвят и предоставят финансови отчети и уведомления до КФН и “БФБ - София” АД и към обществеността. През 2015 г. финансовите отчети бяха предоставени на КФН чрез интегрираната система за разкриване на информация E-Register, на БФБ – София и обществеността-X3news, въз основа на сключен договор със „СЕРВИЗ ФИНАНСОВИ ПАЗАРИ” ЕООД.

Съветът на директорите на „Софарма билдингс” АДСИЦ счита, че са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

Дружеството поддържа актуална информация на български език на интернет страницата си: www.sopharma-buildings.com.

IX. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ IV А ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

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

През отчетния период приходите на дружеството са в общ размер на 12 х.лв., представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити.

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:

Финансовите приходи в размер на 12 х.лв. (2014г : 43 х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение. Спрямо същия период на предходната година, тези приходи са намалели с 31 х.лв., което се дължи на спад в лихвените равнища.

Всички реализирани приходи през годината са от източник в страната.

Преобладаващата част от разходите са за външни услуги (28 х.лв. или 47,46% спрямо всички разходи) и са формирани от дължимото възнаграждение на обслужващото дружество (14 х.лв. или 50%), което се явява и свързано лице на дружеството. Разходите за заплати и осигуровки са в размер на 31 хил. лв.

3. Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

4. Информацията за сделки, сключени между дружеството и свързани лица през 2015 год. е отразена в Приложенията към годишния финансов отчет.

5. Няма събития и показатели с необичаен за емитента характер, които съществено да влияят върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи.

6. Няма сделки, водени извънбалансово.

7. „Софарма билдингс” АДСИЦ не притежава дялови участия в дружества.

8. През отчетния период не са сключвани договори за заем от „Софарма билдингс” АДСИЦ, в качеството му на заемополучател.

9. През отчетния период не са сключвани договори за заем от „Софарма билдингс” АДСИЦ, в качеството му на заемодател.

10. През изминалата 2015 г. дружество не е увеличавало капитала си.

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

През 2015 година дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година.

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:

Не са налице събития по необслужване на задълженията поради което дружеството не е предприело или срещу него да са предприети рестриктивни мерки.

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:*

Към 31.12.2015 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1 412 х.лв., който ще бъде използван за бъдещи инвестиции.

14. *През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на „Софарма билдингс” 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 рисковете:*

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АЖУР ТДМ” ООД за проверка и заверка на годишния финансов отчет за 2015 г.

16. *Промяна в Съвета на директорите през 2015 г.* - Общото събрание на акционерите освободи от длъжност члена на Съвета на директорите на Дружеството Радосвет Крумов Радев по негово искане, считано от датата на провеждане на заседанието на Общото събрание на акционерите и избра за срок от 5 години като нов, независим по смисъла на чл. 116а, ал. 2 ЗППЦК, член на Съвета на директорите на Дружеството лицето Ирина Викторова Минчева.

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

а) получените суми за възнаграждения през 2015 г. са в размер на 24 000 лв.;

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

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

18. *Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.*

19. *На дружеството не са известни 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.*

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

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

Директор за връзка с инвеститорите е Иванка Атанасова Панова
гр. София, 1756, район Изгрев, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, сграда А, ет. 11
тел.: +359 2 8134523; e-mail: vpanova@sopharma.bg

X. Информация за промени в цената на акциите на „Софарма билдингс” АД СИЦ за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г.

От началото на 2015 година не са търгувани акциите на Дружеството на Българска фондова борса АД.

Последната сделка е на 3 Октомври 2014 год.

Последна цена 1.50 лв.

Пазарната капитализация към 31.12.2015 г. е 974 985 лв.

XI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

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

XII. Допълнителна информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа:

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

Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на секюритизираните активи представляват 0.00 %.

2. Информация за 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:

През годината няма извършвани покупки или продажби на нови активи.

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

„Софарма Билдингс” АДСИЦ не е извършвало текущи ремонти и подобрения на недвижими имоти.

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 31.12.2015 год. относителния дял на неплатените наеми е 0.00%.

гр. София
09.01.2016 г.


Емил Костов
Изпълнителен Директор

