ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ
ЗА 2016 г.

Съдържание

I. Обща информация за „Софарма БИЛДИНГС" АДСИЦ 3

1. Регистрация и предмет на дейност 3

2. Акционерна структура 3

3. Съвет на директорите 3

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закон за счетоводството 4

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено /чл. 39, т. 1 от Закон за счетоводството 4

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Софарма билдингс АДСИЦ /чл. 39, т. 2 от Закон за счетоводството/, както описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл. 247, ал.1 от Търговския закон/ 5

3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /чл. 39, т. 3 от Закона за счетоводство/ 8

4. Бъдещо развитие на Софарма билдингс АДСИЦ /чл. 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/ 8

5. Научноизследователска и развойна дейноста /чл. 39, т. 5 от Закона за счетоводство/ 9

6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ чл. 39, т. 6 от Закон за счетоводството/ 9

7. Наличие на клонове на предприятието /чл. 39, т. 7 от Закон за счетоводството/ 9

8. Използвани финансови инструменти /чл. 39, т. 8 от Закон за счетоводството/ 9

III. Информация по чл.247 и чл. 240 б от Търговски закон 10

1. По чл. 247 от ТЗ 10

1.1 чл.247, ал.1 Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет 10

1.2 чл.247, ал.2 Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността 11

1.2.1 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите 11

1.2.2 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството 11

1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството . 11

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 12

IV. Информация по Приложение 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК 12

V. Информация по Приложение 11 към чл.32, ал.1, т.4 от Наредба 2 към ЗППЦК 15

VI. 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: ..... Error! Bookmark not defined.

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

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

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 БИЛДИНГС" АДСИЦ

1. Регистрация и предмет на дейност

"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.

2. Акционерна структура

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

Регистрираният капитал към 31.12.2016 год. в размер на 649 990 лв. е разпределен в 649 990 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,	64 250/9,88%/	64 250/9,88%/
ЕИК 201653294, гр. София,		
пл. „Славейков" № 9		
„Донев Инвестмънтс Холдинг" АД,	64 250 /9,88%/	64 250/9,88%/
ЕИК 0831915121,		
гр. София, ул. „Позитано" № 12		
„Софарма" АД	262 521/40,39%/	262 851/40,75%/
Огнян Иванов Донев	127 805/19,66%/	127 805/19,66%/
Венцислав Симеонов Стоев	127 505/19,66%/	127 500/19,62%/

„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.

3. Съвет на директорите

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

Иван Кралев	Председател на СД
Ирина Минчева	Зам. председател на СД
Емил Костов	Изпълнителен директор и член на СД

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Емил Костов.

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

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

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Показател	тек.пер.	предх.пер.
Разходи по икономически елементи	(58)	(59)
Финансови приходи	4	12
(Загуба) / Печалба за периода	(54)	(47)
Сума на активите	1,362	1,416
Текущи активи	1,362	1,416
Основен капитал	650	650
Резерви	756	803
Нетни активи	1,352	1,406
Текущи пасиви	10	10

Финансовите приходи в размер на 4 х.лв. (2015г. : 12 х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение. Спрямо предходната година, тези приходи са намалели с 8 х.лв., което се дължи на спад в лихвените равнища.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 27 хил. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Спрямо предходната година, разходите за външни услуги са намалели с 1 х.лв. Разходите за персонала са в размер на 31 х.лв. и нямат промяна спрямо предходната година.

Регистрираният капитал на „Софарма Билдингс" АДСИЦ към 31.12.2016 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.

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 Билдингс" 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, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

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 дивиденти, финансиране на инвестициите.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Софарма билдингс АДСИЦ /чл. 39, т. 2 от Закон за счетоводството/, както описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл. 247, ал.1 от Търговския закон/

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

През годината дружеството отчита приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционна цел в размер на 4 х.лв. Спрямо предходната година, тези приходи са намалели с 8 х.лв., което се дължи на спад в лихвените равнища.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Разходи за дейността	*Текущ период, BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2016г*
Разходи за външни услуги	27	28	-4%	47%
Разходи за персонала	31	31	0%	53%
Общо разходи за дейността	**58**	**59**	**-2%**	**100%**

През годината дружеството отчита общо 58 х.лв разходи за дейността като спрямо предходната година те бележат спад с 2% или с 1 х.лв.

Разходи за персонала	*Текущ период, BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2016г*
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	77%
Текущи възнаграждения на персонала	5	5	0%	16%
Вноски за социални осигуровки	2	2	0%	6%
Общо разходи за дейността	**31**	**31**	**0%**	**100%**

Разходите за персонала не бележат промяна спрямо предходната година.

Разходи за външни услуги	*Текущ период, BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2016г*
Възнаграждение на обслужващото дружество	14	14	0%	51.9%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	3	4	-25%	11.1%
Членски внос	2	2	0%	7.4%
Други външни услуги	8	8	0%	29.6%
Общо разходи за външни услуги	**27**	**28**	**-4%**	**100%**

През годината дружеството отчита общо 27 х.лв разходи за външни услуги като спрямо предходната година те бележат спад с 4% или с 1 х.лв.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

Активи	*Текущ период, BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Отно. дял спрямо активите за 2016г*
Текущи активи				
Търговски и други текущи вземания	-	1	-100%	0%
Данъци за възстановяване	2	3	-33%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	1,360	1,416	-4%	100%
Всичко текущи активи	***1,362***	***1,420***	***-4%***	***100%***
Всичко активи	**1,362**	**1,420**	**-4%**	**100%**

Активите са в размер на 1,362 х.лв. и намаляват с 4% спрямо предходната година.

Собствен капитал	*Текущ период, BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял за 2016г*
Основен акционерен капитал	650	650	0%	48%
Резерви	756	803	-6%	56%
Непокрита загуба	(54)	(47)	15%	-4%
Всичко	**1,352**	**1,406**	**-4%**	**100%**

Собственият капитал на Дружеството намалява с 4% през 2016г. спрямо 2015г., което се дължи на реализираната през годината загуба в размер на 54 х.лв.

Пасиви

	Текущ период, BGN '000	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Отн. Дял спрямо пасиви 2016г*
Текущи пасиви				
Задължения към свързани предприятия	4	4	0%	40%
Търговски задължения	3	3	0%	30%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	3	3	0%	30%
Всичко текущи пасиви	***10***	***10***	***0%***	**100%**
Всичко	**10**	**10**	**0%**	**100%**

Годишният финансов отчет на „Софарма Билдингс" АДСИЦ към 31.12.2016 год. е заверен от регистриран одитор.

Екология и опазване на околната среда.

Дружеството стриктно спазва всички законови и подзаконови нормативини актове, свързани с опазването на околната среда.

Персонал.

В Дружеството има назначено 1 лице по трудов договор (2015г. – 1 лице).

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

Няма важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

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

„Софарма Билдингс" АДСИЦ възнамерява да инвестира набраните средства предимно в качествени и доходоносни сгради с разнородно предназначение - търговски, индустриални, жилищни и офис сгради, както и в закупуването на парцели. Дружеството ще инвестира в имоти в различни етапи на завършеност и развитие – от такива във фаза на строеж до имоти с утвърдена оперативна история.

Дружеството ще инвестира временно свободните си средства в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/ или в банкови депозити – без ограничения;

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

5. Научноизследователска и развойна дейноста /чл. 39, т. 5 от Закона 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/ чл. 39, т. 6 от Закон за счетоводството/

Дружеството не е придобивало собствени акции през годината.

7. Наличие на клонове на предприятието /чл. 39, т. 7 от Закон за счетоводството/

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

8. Използвани финансови инструменти /чл. 39, т. 8 от Закон за счетоводството/

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 заемен 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 Билдингс” АДСИЦ 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.

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.

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

1. По чл. 247 от ТЗ

1.1 чл. 247, ал. 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 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал в размер на 24 х.лв. (31.12.2016 г.: 24 х.лв.) са текущи.

1.2.2 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството.

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

Уставът на „Софарма Билдингс" АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Участие 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

„Хомоген" АД - Член на СД

„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

„Софарма билдингс“ АДСИЦ - Зам. Председател на СД

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

Информацията е отразена в раздел II, точка 4 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. Информацията, 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 билдингс“ АДСИЦ като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година са включени в раздел II от настоящото изложение.

През годината Дружеството не отчита приходи от дейността.

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.

През годината Дружеството не отчита приходи от дейността.

3. 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 / биха довели или може основателно да се предположи, че ще доведат до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на емитента, от друг финансов показател, както и от пазарната цена на издадените от емитента ценни книжа/.

Няма такива сключение сделки

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

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Сделките със свързани лица са посочени в приложенията към Годишния финансов отчет.

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 билдингс“ 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 засчетоводството и източниците/начините на финансиране

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в други дружества в страната и в чужбина.

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

Дружеството няма сключени договори за заеми.

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 предприятия чрез ключов управленски персонал.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

През годината дружеството не е извършвало увеличения на капитала.

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 и осигурява регулярно обслужване на задълженията си.

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 не изпитва затруднения по осъществяването на инвестиционните си намерения и разплащанията за оперативната си дейност.

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 годината не са настъпили промени в основните принципи на 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 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:

а) получени суми и непарични възнаграждения

Информация за размера на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ е посочена в раздел II, т. 2, стр.10 от настоящото изложение-информация по член 247 от ТЗ, ал.2.

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

Няма такива.

в) сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения

Не са заделяни 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. За публичните дружества - 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 билдингс“ АДСИЦ е посочена в раздел III, 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, касаещи задължения или вземания

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

Директор за връзки с инвеститорите е Лиляна Горанова, тел. 813 4887, 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 билдингс" АДСИЦ е в размер на 649 990 лв. е разпределен в 649 990 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

От началото на 2016 година са търгувани 2 330 лота на Дружеството на Българска фондова борса АД.

Съществени показатели за акциите на „Софарма билдингс" АДСИЦ:

Начална цена 1.72 лв., към 26.04.2016г.

Минимална цена 1.72 лв. към 26.04.2016г.

Максимална цена 2.71 лв., към 20.09.2016 г.

Средна цена 2.136 лв.

Последна цена 2.710 лв. към 20.09.2016 г.

Оборот на регулиран пазар – 4 977 лв

Пазарната капитализация към 31.12.2016 г. е 1 761 473 лв. при 649 990 броя емитирани акции.

За периода от 01.01.2016 год. до 31.12.2016 година, цените на акциите на „Софарма Билдингс" 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 билдингс“ 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

Информацията се съдържа в Раздел I, т. 2, стр. 1 от настоящия доклад.

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

Уставът на „Софарма билдингс“ 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 упълномощят 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 билдингс“ АДСИЦ 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. Съгласно чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК акционерите - заинтересовани, по смисъла на чл. 114, ал. 6 ЗППЦК, лица не могат да упражняват правото си на глас в Общото събрание при вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството не е издавало привилегировани 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 билдингс“ АДСИЦ 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 билдингс“ АДСИЦ 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 преизбирани 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 билдингс“ АДСИЦ 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.

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 билдингс“ 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 привилегировани 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 билдингс“ 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 билдингс“ 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 билдингс“ АДСИЦ по решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ преди изтичане на възложения мандат, на члена на Съвета на директорите се дължи обезщетение в максимален размер на брутното 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 брутното 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 предизвестието, 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 билдингс“ АДСИЦ 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 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%.

06.02.2017 г.
гр. София

Емил Костов
Изпълнителен Директор

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ СОФИЯ