

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30.06.2019 ГОД.

1. 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 500 000 лв. на 649 990 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 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 член на СД

Ирина Минчева – Зам. Председател на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Костов.

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

Петя Петкова

Михаела Толина

Председател

Член

Член

II. Анализ на развитието и резултатите от дейността на „Софарма билдингс“ АД СИЦ през периода 01.01.2019 - 30.06.2019 год.

Показател	тек.пер.	предх.пер.
Разходи по икономически елементи	(34)	(36)
(Загуба) / Печалба за периода	(34)	(36)
Сума на активите	1,189	1,226
Текущи активи	1,189	1,226
Основен капитал	650	650
Резерви	566	637
Нетни активи	1,182	1,216
Текущи пасиви	7	10

През шестмесечието на 2019 г. дружеството не отчита приходи.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 10 х. лв., като разходи за възнаграждение на обслужващото дружество, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Разходите за персонала са в размер на 24 х. лв. и се увеличат с 1 х. лв.

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс“ АД СИЦ към 30.06.2019 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.

АКЦИОНЕРИ	Брой акции 30.06.2019 г.	%/	Брой акции 31.12.2018 г.	%/
„Софарма“ АД ЕИК 831902088, гр. София, ул. „Илиенско шосе“ № 16	262 471	/40.38%/	262 471	/40.38%/
„Донев Инвестмънтс Холдинг“ АД, ЕИК 831915121, гр. София, ул. „Позитано“ № 12	64 250	/9,88%/	64 250	/9,88%/
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294, гр. София, пл. „Славейков“ № 9	64 250	/9,88%/	64 250	/9,88%/
Огнян Донев	127 806	/19.66%/	127 806	/19.66%/
Венцислав Стоев	127 500	/19.62%/	127 500	/19.62%/

Резервите (Фонд Резервен) включват премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008 г. със 149 990 лв., когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 броя нови акции.

Междинният финансов отчет на „Софарма билдингс“ АД СИЦ към 30.06.2019 г. не е заверен от регистриран одитор.

III. Важни събития, настъпили през периода 01.01.2019 - 30.06.2019 г.

Общото събрание на акционерите на “Софарма билдингс” АДСИЦ, проведено на 11.06.2019 година при 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.

Общото събрание на акционерите прие предложението на Съвета на директорите, Дружеството да не разпределя дивидент за 2018 г. по причина, че Дружеството е приключило отчетната 2018 г. с отрицателен финансов резултат. Формираната загуба за 2018 г., в размер на 70 555,45 (седемдесет хиляди петстотин петдесет и пет лева и четиридесет и пет стотинки) лева, да бъде покрита с натрупаните резерви от Фонд „Премии от емисии“ на Дружеството.

Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2018 год.

Общото събрание на акционерите запази досегашният размер на постоянните месечни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството и през 2019 год.

Общото събрание на акционерите избра Специализирано одиторско предприятие „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ООД, гр. София, район Оборище, ул. „Стара планина“, № 5, за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 год., съгласно предложението на Одитния комитет на Дружеството.

IV. Влияние на информацията по т. III върху резултатите във финансовия отчет

Към 30.06.2019 г. дружеството разполага със свободен паричен ресурс в размер на 1,187 х.лв., който ще бъде използван за бъдещи 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 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.

VI. Информация за сключени големи сделки по смисъла на § 1, т.6 от Допълнителната разпоредба на Закона за счетоводството, съгл. чл. 33, ал.3 от Наредба № 2 от 17.09.2003 год.

„Софарма билдингс” АДСИЦ няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

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

	30.06.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Доставки на услуги от:		
Дружество свързано чрез ключов управленски персонал	6	13
	6	13

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Задълженията на дружеството към свързаните лица към 30 юни 2019 г. са оповестени в Приложение № 9 към Междинния финансов отчет.

*VII. Информация за промени в цената на акциите на „Софарма
билдингс“ АДСИЦ за периода 01.01.2019 г. – 30.06.2019 г.:*

За периода 01.01.2019 год. до 30.06.2019 год. няма търгувани акции на Дружеството на БФБ АД.

Последната цена е 1.30 лв. от 14.06.2018 год.

Пазарната капитализация към 30.06.2019 г. е 844 987 лв. при 649 990 броя емитирани акции.

30.07.2019 г.



Емил Костов

Изпълнителен Директор