

***ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ  
ЗА 2018 г.***

**Съдържание**

<b>I. Обща информация за „Софарма Билдингс” АД СИЦ.....</b>	<b>2</b>
1. Регистрация и предмет на дейност.....	2
2. Акционерна структура.....	2
3. Съвет на директорите .....	3
<b>II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закон за счетоводството.....</b>	<b>3</b>
1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено /чл. 39, т. 1 от Закон за счетоводството/.....	3
2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Софарма билдингс АД СИЦ /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/ .....	7
4. Бъдещо развитие на Софарма билдингс АД СИЦ /чл. 39, т. 4 от Закон за счетоводство/ и планирана стопанска политика през следващата година /чл.247, ал 3 от Търговски закон/ .....	7
5. Научноизследователска и развойна дейност /чл.39, т.5 от Закона за счетоводство/.....	7
6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ чл. 39, т. 6 от Закон за счетоводството/ .....	7
7. Наличие на клонове на предприятието /чл. 39, т. 7 от Закон за счетоводството/.....	7
8. Използвани финансови инструменти /чл. 39, т. 8 от Закон за счетоводството/.....	7
<b>III. Информация по чл.247 и чл. 240 б от Търговски закон .....</b>	<b>8</b>
1. По чл. 247 от ТЗ.....	8
1.1 чл. 247, ал. 1 Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет .....	8
1.2 чл.247, ал.2 Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността.....	9
1.2.1 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите .....	9
1.2.2 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството .....	9
1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството... ..	9
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.....	10
<b>IV. Информация по Приложение 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 към ЗППЦК.....</b>	<b>10</b>
<b>V. 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: .....</b>	<b>13</b>

**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 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-София АД.

**Регистрираният капитал към 31.12.2018 год. в размер на 649 990 лв. е разпределен в 649 990 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.**

АКЦИОНЕРИ	31.12.2018 г.		31.12.2017 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„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%
<b>Огнян Иванов Донев</b>	127 806	19.66%	127 806	19.66%
<b>Венцислав Симеонов Стоев</b>	127 500	19.62%	127 500	19.62%

**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.

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
Михаела Толина	Член

## 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	Текущ период	Предходен период
Разходи по икономически елементи	(71)	(65)
(Загуба) / Печалба за периода	(71)	(65)
Сума на активите	1,226	1,299
Текущи активи	1,226	1,299
Основен капитал	650	650
Резерви	637	702
Нетни активи	1,216	1,287
Текущи пасиви	10	12

През 2018 г. дружеството не отчита приходи.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 25 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 46 х. лв. и се увеличат с 5 х. лв. в сравнение с 2017 година.

Регистрираният капитал на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ към 31.12.2018 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 непокрита 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 дивиденди, 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 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 2018 г</i>
Разходи за външни услуги	25	24	4%	35%
Разходи за персонала	46	41	12%	65%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>9%</b>	<b>100%</b>

През годината дружеството отчита общо 71 х.лв разходи за дейността като спрямо предходната година те бележат увеличение с 9 % или с 6 х.лв.

#### *Разходи за персонала*

	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2018 г</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	52%
Текущи възнаграждения на персонала	5	6	-17%	11%
Възнаграждения на Одитния комитет	14	8	75%	30%
Вноски за социални осигуровки	3	3	0%	7%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>46</b>	<b>41</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>

През годината дружеството отчита общо 46 х.лв разходи за персонала като спрямо предходната година те бележат увеличение с 12 % или с 5 х.лв.

#### *Разходи за външни услуги*

	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Относителен дял на разходите за 2018 г</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	13	13	0%	52%
Одиторски и консултантски услуги	4	3	33%	16%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	3	3	0%	12%
Членски внос	2	2	0%	8%
Други външни услуги	3	3	0%	12%
<b>Общо разходи за външни услуги</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>4%</b>	<b>100%</b>

През годината дружеството отчита общо 25 х.лв разходи за външни услуги като спрямо предходната година те бележат ръст с 4 % или с 1 х.лв.

**АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ**

<i>Активи</i>	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. дял спрямо активите за 2018 г</i>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други текущи вземания	-	1	-100%	0%
Данъци за възстановяване	1	1	0%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	1,225	1,297	-6%	100%
<b>Всичко текущи активи</b>	<b>1,226</b>	<b>1,299</b>	<b>-6%</b>	<b>100%</b>
<b>Всичко активи</b>	<b>1,226</b>	<b>1,299</b>	<b>-6%</b>	<b>100%</b>

Активите са в размер на 1,226 х.лв. и намаляват с 6 % спрямо предходната година.

**Собствен капитал**

	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>
Основен акционерен капитал	650	650	0%
Резерви	637	702	-9%
Непокрита загуба	(71)	(65)	9%
<b>Всичко</b>	<b>1,216</b>	<b>1,287</b>	<b>-6%</b>

Собственият капитал на Дружеството намалява с 6 % през 2018 г. спрямо 2017 г., което се дължи на реализираната през годината загуба в размер на 71 х.лв.

**Пасиви**

	<i>Текущ период, BGN '000</i>	<i>Предходен период BGN '000</i>	<i>Изменение</i>	<i>Отн. Дял спрямо пасиви 2018 г</i>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения към свързани предприятия	4	4	0%	40%
Търговски задължения	2	4	-50%	20%
Задължения към персонала и за социално осигуряване	4	4	0%	40%
<b>Всичко текущи пасиви</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>-17%</b>	<b>100%</b>
<b>Всичко</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>-17%</b>	<b>100%</b>



Годишният финансов отчет на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ към 31.12.2018 год. е заверен от регистриран одитор.

### **Екология и опазване на околната среда**

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

### **Персонал**

В Дружеството има назначено 1 лице по трудов договор (2017 г. – 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 дейност /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 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.

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 лихвено-обвързаните паричните 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.

### **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. (31.12.2017 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“ АД СИЦ 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 Костов** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Биляна Трико“ АД, гр. Петрич - Член на СД
- „Зебра.БГН“ АД, гр. София - Член на СД
- „Аромания“ АД, гр. София - Член на СД

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

- „Санита Франчайзинг“ АД – Член на СД
- „Санита СТМ“ ЕООД – Управител до 18.12.2018 г.
- „Аромания“ ООД – Управител, до 16.10.2018 г.
- „Хомоген“ АД - Член на СД
- „МЦ Доверие“ АД – Член на СД до 31.05.2018 г.
- „Новоселска гъмза“ АД - Член на СД
- „Доверие-капитал“ АД - Член на Управителен съвет
- „Хеброс- П“ АД - Изпълнителен директор и член на СД
- „Промизон“ ЕООД – Управител и едноличен собственик

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

- „Доверие-капитал“ АД - Член на Управителен съвет



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 2018 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 ЗПЩК

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. Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива сключени 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 за счетоводството 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 рисковете

Информацията се разглежда в т.Ш 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 2018 г. няма промяна в управителните 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 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 заделени 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. Информация за известни по дружеството 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 Иванка Панова, тел. 0889 775 955, адрес за кореспонденция - гр. София, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, СБТ, сграда А, ет. 20, Е-поща: [ivanova@businesstowers.bg](mailto:ivanova@businesstowers.bg).

V. 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 дела 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 %. Дружеството не притежава недвижими имоти.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто от стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет

„Софарма билдингс” АДСИЦ няма закупени/продадени недвижими имоти.

3. Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Софарма Билдингс” АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите 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 с 0.00%.



**Информация относно спазване изискванията на чл. 21 от ЗДСИЦ**

1. Дружеството не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми.
2. Не е емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар.
3. Няма сключен договор за банков кредит за придобиване и въвеждане в експлоатация на активи за секюритизация.
4. Не е вземало банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви.
5. Дружеството няма инвестиции в обслужващото дружество.
6. Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 22а, ал. 1.
7. Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти.

22.02.2019 г.  
гр. София

  
Емил Костов  
Изпълнителен Директор

