

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС“ АДСИЦ, ГР. СОФИЯ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2023 год.

I. Обща информация за Дружеството

„Софарма билдингс“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, 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 през 2008 г.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ вписа увеличението на капитала от 649 990 лв. на 3 899 940 лв. в Търговския регистър под № 20230329094421. Новата емисия е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 30.03.2023 г.

„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), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

Ирина Минчева – Председател на СД

Стойчо Пангев – Зам. Председател на СД

Емил Костов – Изпълнителен член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Костов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху мониторинг и надзор над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на Дружеството.

Общото събрание на акционерите, проведено на 09.06.2023 г. преизбра за нов мандат членовете на Одитния комитет на Дружеството Петя Николова Лазарова, Елена Стефанова Големанова и Михаела Александрова Толина, съгласно предложението на Председателя на Съвета на директорите на Дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Михаела Толина	Член

II. Анализ на развитието и резултатите от дейността на „Софарма билдингс“ АДСИЦ през периода 01.01.2023 – 31.12.2023 г.

	2023	2022	Изменение
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Приходи от основна дейност	62	257	(195)
Разходи за дейността	(207)	(78)	129
Печалба/ (Загуба) за периода	(145)	179	324
Сума на активите	9,484	1,411	8,073
Текущи активи	8,544	501	8,043
Парични средства	1,437	494	943
Основен капитал	3,900	650	3,250
Нетни активи	7,264	1,396	5,868
Текущи пасиви	2,220	15	2,205

АНАЛИЗА НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Динамика на приходите	2023	2022	Изменение	Изменение
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	%
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	32	30	2	7%
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	30	227	(197)	-87%
Общо	62	257	(195)	-76%

Структура на приходите	2023	% 2023 г.	2022	% 2022 г.
	BGN '000		BGN '000	
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	32	52%	30	12%
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	30	48%	227	88%
Общо	62	100%	257	100%

Приходите от наеми са реализирани във връзка със сключени договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и са в размер на 32 х. лв. През годината тези приходи нарастват с 2 х. лв. спрямо предходната 2022 г.

Структура на разходите	2023 BGN '000	% 2023 г.	2022 BGN '000	% 2022 г.
Разходи за външни услуги	155	75%	28	36%
Разходи за персонала	52	25%	50	64%
Общо	207	100%	78	100%

Динамика на разходите	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за външни услуги	155	28	127	454%
Разходи за персонала	52	50	2	4%
Общо	207	78	129	165%

Разходите за дейността нарастват със 129 х. лв. или с 165 % спрямо 2022 г. в резултат на нарастване на разходите за външни услуги със 127 х. лв. и на разходите за персонал с 2 х. лв.

Динамика на разходите	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение Δ 2023/2022
Разходи за външни услуги	155	28	127	454%
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС	59	13	46	354%
Одиторски и консултантски услуги	7	5	2	40%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	6	5	1	20%
Местни данъци и такси	41	1	40	4000%
Режийни разходи за поддръжка на имоти	28	-	28	100%
Банкови такси и комисионни	10	1	9	900%
Други	4	3	1	33%
Разходи за персонала	52	50	2	4%
Възнаграждения по трудов договор	8	7	1	14%
Възнаграждения на Управителния съвет	24	24	-	0%
Възнаграждения на Одитния комитет	14	14	-	0%
Социални осигуровки	6	5	1	20%
Общо разходи	207	78	129	165%

Разходите за външни услуги представляват 75% от всички разходи и са в размер на 155 х. лв. (2022 г. - 28 х. лв.).

Основен дял от разходите за външни услуги заемат разходите за възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и местните данъци и такси.

АНАЛИЗА НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ

	2023 BGN '000	2023 %	2022 BGN '000	2022 %
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	940	10%	910	64%
	940	10%	910	64%
Текущи активи				
Материални запаси	6,540	69%	-	0%
Търговски вземания	1	0%	1	0%
Данъци за възстановяване	20	0%	1	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	546	6%	5	0%
Парични средства и парични еквиваленти	1,437	15%	494	35%
	8,544	90%	501	36%
ОБЩО АКТИВИ	9,484	100%	1,411	100%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	3,900	41%	650	46%
Резерви	3,509	37%	567	40%
Неразпределена печалба/ (непокрита загуба)	(145)	-2%	179	13%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	7,264	77%	1,396	99%
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Текущи задължения				
Задължения свързани лица	2,085	22%	-	0%
Търговски задължения	128	1%	8	1%
Други текущи задължения	7	0%	7	0%
	2,220	23%	15	1%
ОБЩО ПАСИВИ	2,220	23%	15	1%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	9,484	100%	1,411	100%

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс“ АД СИЦ към 31.12.2023 г. е в размер на 3 899 940 лв., разпределен на 3 899 940 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. „Софарма билдингс“ АД СИЦ вписа в Търговския регистър под № 20230329094421 увеличението на капитала на Дружеството в размер на 3 899 940 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 22.12.2022 година за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК.

Дружеството приключва 2023 г. с финансов резултат – загуба в размер на 145 х. лв. След преобразуване по чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е загуба в размер на 175 х. лв.

Дружеството не отчита задължителен дивидент за разпределение за 2023 г.

Нетекущите активи представляват 10 % от всички активи на дружеството и нарастват с 30 х. лв. спрямо предходната година. В резултат на придобиването на нов поземлен имот, находящ се в град София (виж т.ІІІ) нарастват текущите активи и те заемат 90 % от всички активи.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Софарма билдингс“ АДСИЦ:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 31.12.2023	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 01.01.2023	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	1 227 131	31.47%	66 627	10.25%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	385 500	09.88%	64 250	09.88%
Огнян Донев	464 374	11.91%	129 650	19.95%
Венцислав Стоев	765 000	19.62%	127 500	19.62%

Промяната на броя притежавани акции е в резултат на увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ от 649 990 лева на 3 899 940 лева, чрез издаване на нови 3 249 950 броя безналични акции и от търговия на регулирания пазар.

ІІІ. Важни събития настъпили през периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.

Публичното предлагане на 3 249 950 акции от увеличението на капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ съгласно решение прието от Съвета на директорите на Дружеството на 22.12.2022 г. за увеличаване на капитала и съгласно Проспект за първично публично предлагане на акции на Дружеството, одобрен от Комисия за финансов надзор (КФН) с Решение № 198-Е от 14.02.2023 г., и последващо оповестяване по реда на чл. 89г от ЗППЦК на интернет страниците на електронната медия на Българска фондова борса АД (www.x3news.com), на „Софарма билдингс“ АДСИЦ (<https://sopharma-buildings.com>) и на упълномощения инвестиционен посредник ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД (<https://sis.bg>), на 15.02.2023 г., приключи успешно.

Подписката започна на 27.02.2023 год. и приключи на 21.03.2023 год. преди изтичането на предвидения краен срок (22.03.2023 г.), като бяха постъпили общо 21 броя заявки за записване на акциите от увеличението, от които 4 юридически лица и 17 заявки от физически лица. Общо 3 249 950 нови акции бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 6 044 907.00 лева беше изцяло внесена по набирателната сметка на Дружеството, открита в „Кей Би Си Банк България“ ЕАД.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ проведе на 30.03.2023 година Извънредно Общото събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

Общото събрание на акционерите одобри изготвения от Съвета на директорите на Дружеството Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за покупка на недвижим имот, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК и овласти Съвета на директорите на Дружеството да сключи сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК, при условията и сроковете съгласно изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК. Обект на сделката е поземлен имот, с площ от 17 688 кв. м, находящ се в гр. София.

Страни по сделката са „Софарма билдингс“ АДСИЦ, в качеството му на купувач, и „Софарма“ АД, в качеството му на продавач. Стойността на сделката е 6 337 350 лева, определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

На 04.04.2023 година, с Решение № 425-Е/04.04.2023 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 3 249 950 броя акции в регистъра по чл.30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

От 11.04.2023 г. Съвета на директорите на БФБ АД допуска до търговия на Сегмент акции на Алтернативен пазар BaSE последваща емисия акции на „Софарма билдингс“ АДСИЦ.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ проведе на 09.06.2023 година Редовно Общо събрание на акционерите, на което прие предложението на Съвета на директорите Дружеството да не разпределя дивидент за 2022 год., тъй като, независимо че Дружеството е приключило отчетната 2022 год. с положителен финансов резултат в размер на 178 515,42 (сто седемдесет и осем хиляди петстотин и петнадесет лева и четиридесет и две стотинки) лева, след преобразуването му по реда на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е загуба в размер на 47 912,88 (четиридесет и седем хиляди деветстотин и дванадесет лева и осемдесет и осем стотинки) лева. Формираната печалба за 2022 год. в размер на 178 515,42 (сто седемдесет и осем хиляди петстотин и петнадесет лева и четиридесет и две стотинки) лева да бъде отнесена във фонд „Резервен“ в пълен размер.

Общото събрание на акционерите, избра регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 год., специализирано одиторско предприятие „БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ“ ЕООД, гр. София, район Оборище, ул. „Стара планина“ № 5, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131349346, включено с регистрационен номер 0129 в регистъра на специализираните одиторски дружества, съгласно препоръката на Одитния комитет на Дружеството.

На 14.06.2023 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ придоби недвижим имот, съставляващ поземлен имот, находящ се в град София, Столична община, район „Студентски“, улица „Св. Климент Охридски“ № 3, по силата на договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен

със „Софарма“ АД, ЕИК 831902088, в качеството му на продавач, съгласно овластяване по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК с решение на Общото събрание на акционерите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, проведено на 30.03.2023 г., при условията съгласно изготвения за сделката от Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ Мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за покупка на недвижим имот, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Покупната цена в размер на 6 337 350 лева, без ДДС, по която е придобит гореописаният недвижим имот съгласно Решението на Общото събрание на акционерите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, е определена при стриктно спазване на изискванията на чл. 22, ал. 6 във вр. с ал. 1 от ЗДСИЦДС и чл. 114а, ал. 6, изр. 1 във вр. с изр. 2, пр. 2 от ЗППЦК.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20230622103239 промени в Устава на Дружеството.

На 10.08.2023 г. Комисията за финансов надзор, с Решение № 802 - ДСИЦ от 10.08.2023 год. одобри Договора за проектиране и строителство, сключен между „Софарма билдингс“ АДСИЦ и „Телекомплект“ АД на 07.08.2023 г.

През месец Септември 2023 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ получи Уведомления за дялово участие от „Софарма“ АД за сделки-придобиване на акции от капитала на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ, с която „Софарма“ АД увеличава участието си в капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ над 15%, над 20%, над 25% и над 30%.

На 08.09.2023 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Донев инвестмънтс холдинг“ АД за сделка-разпореждане на акции от капитала на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ, с която „Донев инвестмънтс холдинг“ АД намалява участието си в капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ под 5%.

На 13.09.2023 г. „Софарма билдингс“ АДСИЦ получи Уведомление за дялово участие от Огнян Донев за сделка-разпореждане на акции от капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, с която Огнян Донев намалява участието си в капитала на „Софарма билдингс“ АДСИЦ под 15%.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ уведомява всички заинтересовани лица, че междинният финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 год. не е заверен от регистриран одитор.

Всички обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, продадат или да продължат да притежават акции са разкрити публично, вкл. и във финансовия отчет за периода, приключващ на 31.12.2023 г. чрез Единната информационна система (ЕИС) на КФН - <https://eis.fsc.bg/>; чрез интернет портала на БФБ АД - www.x3news.com и на сайта на Дружеството - www.sopharma-buildings.com.

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

Не са настъпили други събития след датата, към която е съставен междинния финансов отчет по отношение на обектите, представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2023 г., освен оповестените в отчета.

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 възприетия 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 парични 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. 12, ал.3 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

1. *Сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период*

Към момента на изготвяне на този доклад няма сведения за сключени сделки между свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. *Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.*

През отчетния период няма сключени сделки със свързани лица.

VII. Информация за промени в цената на акциите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за периода 01.01.2023 г. – 31.12.2023 г.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20230329094421 увеличението на капитала на Дружеството в размер на 3 899 940 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 22.12.2022 година за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК.



Източник: <https://www.bse-sofia.bg/>

За периода 01.01.2023 год. до 31.12.2023 год. цените на акциите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ се движат в следните граници:

Начална цена към 03.01.2023 г.: 3,079 лв.

Минимална цена към 06.04.2023 г.: 2,6333 лв.

Максимална цена към 05.09.2023 г.: 38,000 лв.

Последна цена към 29.12.2023 г.: 19,700 лв.

Пазарната капитализация към 29.12.2023 г. е 76 828 818 лв. при брой емитирани акции 3 899 940.

VIII. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 4/18.01.2024 г. е взето решение за преместване на емисия акции, издадена от „Софарма билдингс“ АДСИЦ, борсов код SFB, ISIN код BG1100084075, от Алтернативен пазар BaSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Основен пазар BSE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел (сегментен MIC: ZBUL), считано от 22.01.2024 г. (понеделник).

На основание чл. 42, ал. 1 от Част III Правила за допускане до търговия, Съвета на директорите на БФБ АД поставя под наблюдение емисията акции, издадена от „Софарма билдингс“ АДСИЦ, считано от 22.01.2024 г. за срок от 6 (шест) месеца.

На 22.01.2024 г. „СОФАРМА БИЛДИНГС“ АДСИЦ получи Разрешение за строеж на „Жилищни сгради с магазини, детско заведение, подземни гаражи и надземни паркоместа - етап I“, влязло в сила на 20.01.2024 г., с което се разрешава на Дружеството и същото придобива правото да изгради Жилищни сгради с магазини, детско заведение, подземни гаражи и надземни паркоместа със ЗП - 4 377, 64 кв. м., РЗП - 33 817, 97 кв. М., РЗП със сутерен - 44 609, 00 кв.м., в собствен имот

с идентификатор 68134.1603.57 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София,
находящ се в гр. София, район Студентски, ул. „Климент Охридски“ № 3.

30.01.2024 г.


Емил Костов
Изпълнителен Директор

