

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

за дейността за периода

приключващ на 31.12.2023 г.



1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

„Софарма имоти“ 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 имоти“ АДСИЦ е учредено на 20.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър с решение № 1 от 24.03.2006 г. по Ф.Д. 3548/2006 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

С Решение № 347-ДСИЦ на Комисията за финансов надзор (КФН) от 25.05.2006 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ има лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г. за упражняване на дейността си.

Дружеството е регистрирало през годините няколко увеличения на акционерния си капитал, както следва:

- С решение на Софийски градски съд от 28.06.2006 г. е вписано първоначално увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С решение на Софийски градски съд от 20.09.2006 г. е вписано второ увеличение на капитала на „Софарма имоти“ АДСИЦ от 650 000 лева на 5 850 000 лева, разпределен в 5 850 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С Решение на Софийски градски съд от 02.03.2007 г. е вписано трето увеличение на капитала на Дружеството от 5 850 000 лева на 11 700 000 лева, разпределен в 11 700 000 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20111205151944 от 05.12.2011 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията четвърто увеличение на капитала на Дружеството от 11 700 000 лева на 12 869 903 лева, разпределен в 12 869 903 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20130116163544 от 16.01.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията пето увеличение на капитала на Дружеството от 12 869 903 лева на 13 255 904 лева, разпределен в 13 255 904 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

- С вписване № 20131007194200 от 07.10.2013 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията шесто увеличение на капитала на Дружеството от 13 255 904 лева на 15 710 686 лева, разпределен в 15 710 686 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20150113152634 от 13.01.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията седмо увеличение на капитала на Дружеството от 15 710 686 лева на 16 938 725 лева, разпределен в 16 938 725 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20150826125352 от 26.08.2015 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията осмо увеличение на капитала на Дружеството от 16 938 725 лева на 18 087 245 лева, разпределен в 18 087 245 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20161007105936 от 07.10.2016 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията девето увеличение на капитала на Дружеството от 18 087 245 лева на 19 256 929 лева, разпределен в 19 256 929 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20171101160047 от 01.11.2017 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията десето увеличение на капитала на Дружеството от 19 256 929 лева на 20 103 965 лева, разпределен в 20 103 965 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20180925104102 от 25.09.2018 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията единадесето увеличение на капитала на Дружеството от 20 103 965 лева на 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20190919095340 от 19.09.2019 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията дванадесето увеличение на капитала на Дружеството от 20 953 944 лева на 21 415 928 лева, разделен в 21 415 928 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.
- С вписване № 20201001140641 от 01.10.2020 г. е вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията тринадесетото увеличение на капитала на Дружеството от 21 415 928 лева на 21 951 320 лева, разделен в 21 951 320 броя акции с номинал от 1 лев всяка една.

Регистрираният капитал към 31.12.2023 год. в размер на 21 951 320 лв. е разпределен в 21 951 320 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА на „Софарма имоти“ 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	10 020 543	45.65%	9 011 232	41.05%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	4 511 692	20,55%	4 511 692	20,55%
Венцислав Стоев	5 441 430	24,79%	5 441 430	24,79%

Промяната на броя притежавани акции е в резултат от търговия на регулирания пазар.

„Софарма имоти“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акции се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД, на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

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

Бисера Лазарова

Председател на СД

Борис Борисов

Изпълнителен член на СД

Стефка Обрешкова

Заместник-председател на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Борис Борисов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг над вътрешната контролна система, управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Петранка Иванова	Член

II. РАЗВИТИЕ НА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение
Приходи от основна дейност	16,272	14,156	15%
Други доходи от дейността	11	178	-94%
Разходи за дейността	(4,280)	(3,889)	10%
Финансови разходи	(172)	(178)	-3%
Печалба за периода	11,831	10,267	15%
Сума на активите	96,549	92,412	4%
Текущи активи	2,533	2,502	1%
Парични средства	2,036	2,070	-2%
Основен капитал	21,951	21,951	0%
Нетни активи	88,728	80,339	10%
Нетекущи пасиви	30	1,637	-98%
Текущи пасиви	7,791	10,436	-25%

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Структура на приходите	2023 BGN '000	% 2023 г.	2022 BGN '000	% 2022 г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	10,452	64%	9,297	66%
Приходи от наеми на рекламна площ	125	1%	108	1%
Приходи от административно обслужване	1,614	10%	1,285	9%
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	4,081	25%	3,466	24%
Общо	16,272	100%	14,156	100%

Динамика на приходите	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	10,452	9,297	1,155	12%
Приходи от наеми на рекламна площ	125	108	17	16%
Приходи от административно обслужване	1,614	1,285	329	26%
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	4,081	3,466	615	18%
Общо	16,272	14,156	2,116	15%

През отчетния период няма промяна в структурата на приходите на Дружеството. Поради спецификата на дейността основен дял в приходите заемат приходите от наеми – 65 % през 2023 г. и 67 % през 2022 г. Тези приходи са реализирани във връзка със сключени договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 10,577 х. лв. (2022 г. – 9,405 х. лв.).

Спрямо предходната година приходите от наеми са нараснали с 1,172 х. лв. или с 12 %, което се дължи на индексирането на наемите със заложените в договорите инфлационни индекси и на повишаването на дела на отдадените за ползване инвестиционни имоти.

Други доходи от дейността	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от неустойки	10	5	5	100%
Приходи от застрахователни обезщетения	1	2	(1)	-50%
Печалба от продажба на имоти	-	170	(170)	-100%
Други	-	1	(1)	-100%
Общо	11	178	(167)	-94%

Приходите от неустойки включват неустойки за забавени плащания по договори за наем. През годината тези приходи са нараснали с 5 х. лв. или със 100%.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Структура на разходите	2023 BGN '000	% 2023 г.	2022 BGN '000	% 2022 г.
Разходи за материали	48	1%	45	1%
Разходи за външни услуги	4,071	95%	3,727	95%
Разходи за персонала	144	3%	141	4%
Разходи за амортизации	9	0%	10	0%
Други разходи	11	0%	-	0%
Общо	4,283	100%	3,923	100%

Динамика на разходите	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за материали	48	45	3	7%
Разходи за външни услуги	4,071	3,727	344	9%
Разходи за персонала	144	141	3	2%
Разходи за амортизации	9	10	(1)	-10%
Други разходи	11	-	11	n/a
Общо	4,283	3,923	349	9%

Общите разходи на Дружеството се формират основно от две групи разходи – за външни услуги и разходи за персонал в приблизително постоянно съотношение. Структурата на разходите в групите няма съществена промяна за двете години.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 95 %, които през текущия период са в размер на 4,071 х. лв. и се състоят основно от разходи за поддръжка и администриране на имоти, разходи за възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, местни данъци и такси и др.

Разходите за персонала представляват около 4% от общите разходи на Дружеството като основен дял от тях са разходите за Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите (в диапазона 1,40% - 1,64% от общите разходи). В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Размерът на разходите за дейността за отчетния период нараства с 9 % спрямо 2022 г., което се дължи в най-голяма степен на нарастване на разходите за външни услуги.

Динамика на финасовите разходи	2023 BGN '000	2022 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за лихви по банкови заеми	157	157	-	0%
Разходи за такси по банкови заеми	13	20	(7)	-35%
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	2	1	1	100%
Общо	172	178	(6)	-3%

Финансовите разходи се състоят от разходи за лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел в размер на 157 х. лв. (2022 г.: 157 х. лв.) и от такси по обслужване на кредити в размер на 13 х. лв. (2022 г.: 20 х. лв.). Спрямо предходната година финансовите разходи са намалели с 6 х. лв. в резултат на намаляващата главница по инвестиционния кредит.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

	2023 BGN '000	2023 %	2022 BGN '000	2022 %
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	93,983	97%	89,889	97%
Други дълготрайни материални активи	28	0%	12	0%
Нематериални активи	5	0%	9	0%
	94,016	97%	89,910	97%
Текущи активи				
Търговски вземания	301	0%	249	0%
Вземания от свързани предприятия	32	0%	36	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	164	0%	147	0%
Парични средства и парични еквиваленти	2,036	2%	2,070	2%
	2,533	3%	2,502	3%
ОБЩО АКТИВИ	96,549	100%	92,412	100%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	21,951	23%	21,951	24%
Резерви	30,007	31%	30,007	32%
Неразпределена печалба	36,770	38%	28,381	31%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	88,728	92%	80,339	87%
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Дългосрочни банкови заеми	-	0%	1,606	2%
Дългосрочни задължения към персонала	30	0%	31	0%
	30	0%	1,637	2%
Текущи задължения				
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	508	1%	3,050	3%
Задължения към свързани предприятия	580	1%	580	1%
Задължения за дивиденди	3,239	3%	3,419	4%
Търговски задължения	1,967	2%	1,990	2%
Задължения за данъци	130	0%	118	0%
Други текущи задължения	1,367	1%	1,279	1%
	7,791	8%	10,436	11%
ОБЩО ПАСИВИ	7,821	8%	12,073	13%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	96,549	100%	92,412	100%

Регистрираният капитал към 31.12.2023 г. е в размер на 21,951,320 лв. е разпределен в 21,951,320 броя безналични поименни акции с номинал 1 лев всяка една от тях. През годината няма извършвани промени в капитала на Дружеството.

Към 31.12.2023 г. натрупаните печалби на Дружеството са в размер на 36,770 х. лв. (31.12.2022 г. : 28,381 х. лв.). Печалбата на Дружеството за финансовата 2023 г. е в размер на 11, 831 х. лв. След преобразуване по ЗДСИЦДС чл.29 ал.3, финансовият резултат за 2023 г., който се явява основа за изчисление на задължения по закон дивидент, е 3,598 х. лв.(2022 г. – 3791 х.лв.). Отчислението от печалбата за 2023 г. за дивидент е 90 % от основата и е в размер на 3,238 х. лв. (2022 г.- 3,412 х. лв.)

За финансиране на своята дейност Дружеството е ползвало кредит за капиталови инвестиции, който е в евро и е договорен при лихвен процент, определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта, считано от 25.04.2019 г. (31.12.2021 г. – три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,308 пункта).

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

	2023	2022
	BGN '000	BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	508	3,050
Сума на дължимите от 1-3 години	-	1,606
Общо	508	4,656

През периода пасивите намаляват с 4,252 х. лв., което се дължи на намаляване на главницата по инвестиционния кредит на Дружеството, в резултат на извършените през периода погашения.

Нетекущите активи представляват 97 % от всички активи на дружеството, като основен дял от тях заемат инвестиционните имоти. Съставът на инвестиционните имоти включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“;
- и
- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя).

Междинният финансов отчет на „Софарма имоти“ АДСИЦ към 31.12.2023 г. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31.12.2023 ГОД.

Общото събрание на акционерите, проведено на 09.06.2023 г. прие Одитирания Годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 год. и прие предложението на Съвета на директорите, печалбата, реализирана през 2022 год., в размер на 10 266 901,39 лева, а след преобразуване по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация – в размер на 3 790 619,66 лева – да се разпредели, както следва: за дивидент на акционерите в размер на 3 621 967,80 лева, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, като brutният дивидент на една акция е 0,165 лева; формираната печалба след разпределение на дивидента в размер на 6 644 933,59 лева да остане като неразпределена печалба. На основание чл. 115в, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет Годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дивидентът ще се изплаща със съдействието на „Централен депозитар“ АД: чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници; и чрез банката-депозитар на Дружеството – „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, за срок до 6 месеца, считано от началната дата за изплащането му, за лицата без клиентски сметки при инвестиционни посредници.

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „АФА“ ООД, гр. София 1504, ул. „Оборище“ № 38, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 030278596, регистрационен номер 015 в регистъра на регистрирани одитори - одиторски дружества, обнародван от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България и Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в България, за регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 год., съгласно препоръката на Одитния комитет на Дружеството.

Общото събрание на акционерите одобри изготвените от Съвета на директорите Мотивирани доклади по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка за отдаване под наем на собствени на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ недвижими имоти, съставляващи конферентни площи, с наематели „СОФАРМА“ АД, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

„Софарма имоти“ АДСИЦ изплаща дивидента за 2022 год. от 14.07.2023 год., съгласно изготвен от Централен депозитар АД Списък на правоимащите лица към 23.06.2023 год.

На 31.08.2023 г. „Софарма имоти“ АД СИЦ погаси предсрочно част от кредита за капиталови инвестиции от 29.07.2014 г., сключен с Банка ДСК ЕАД, със сумата от EUR 562 337,96 (петстотин шестдесет и две хиляди триста тридесет и седем евро и 96 евроцента).

На 04.09.2023 г. „Софарма имоти“ АД СИЦ получи Уведомление за дялово участие от „Софарма“ АД за сделка-придобиване на акции от капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ, с която „Софарма“ АД увеличава участието си в капитала на „Софарма имоти“ АД СИЦ над 45%.

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 оповестени 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-imoti.com.

IV. ВЛИЯНИЕ НА ВАЖНИТЕ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 31.12.2023 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Извършеното частично предсрочно погашение по кредита за капиталови инвестиции от 29.07.2014 г. сключен с Банка ДСК ЕАД ще доведе до намаление на задлъжнялостта и финансовите разходи на Дружеството.

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 ИМОТИ“ АД СИЦ

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 заеман 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 на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. 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, 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.

Парични средства

За изчислението на очакваните кредитни загуби по паричните средства и еквиваленти се прилага рейтингов модел, като се използват рейтингите на банките, определени от международно признати рейтингови фирми като Moody's, Fitch, S&P и BCRA и референтните публични данни за PD (вероятности за неизпълнение), отговарящи на рейтинга на съответната банка. Ръководството следи текущо промяната на рейтинга на съответната банка, за да оценява наличието на завишен кредитен риск, текущото управление на входящите и изходящи парични потоци и разпределението на наличностите по банкови сметки и банки.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска. Към края и на двата представени периода паричните средства на дружеството се намират в банка със следния кредитен рейтинг:

- Дългосрочен рейтинг: BBB
- Краткосрочен рейтинг: F2

Търговски вземания

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 със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби. За да обезпечи вземанията си по договорите за оперативен лизинг, дружеството изисква от наемателите си да предоставят депозит или банкова гаранция.

Търговските вземания не са лихвоносни и обичайно се уреждат до 30 дни. Дружеството счита дадено търговско вземане или актив по договор с клиент за такива в неизпълнение, когато са в просрочие, съответно над 31 дни. В определени случаи, обаче дадено вземане може да се разглежда като такова в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на договорните суми.

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби на търговските вземания. Процентите на всяка матрица се определят на бази исторически данни наблюдавани от Дружеството (3-годишен период). В основата на метода е анализът на историята и оценката на поведението на съответния контрагент и се анализира наличие на просрочия, плащанията и несъбрани суми. На тази база се определя процентът на загубата като несъбираемостта на дадената група фактури към просрочените фактури по дни. Обичайно

Дружеството приема, че датата на икономическата загуба от несъбираемост възниква след 360 дни от първия ден на просрочие.

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 паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск спрямо привлечения дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски, с много кратък срок и безлихвени.

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции.

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.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

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

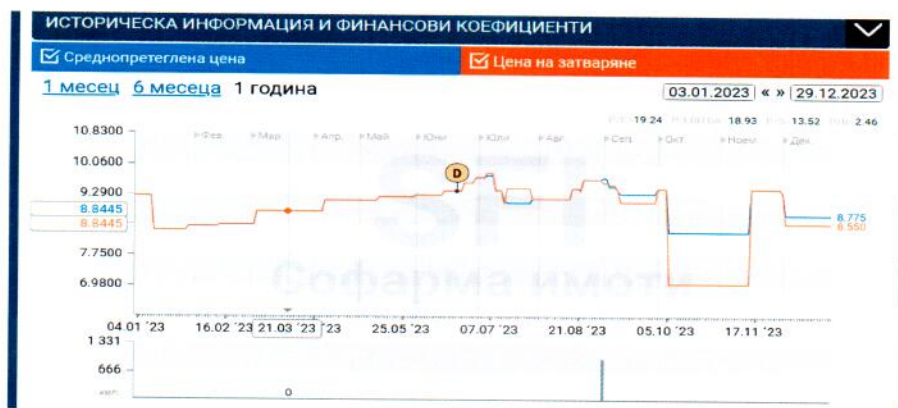
Сделките със свързани лица през отчетния период са оповестени в приложение №27 към междинния финансов отчет на Дружеството.

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.

Продажби на свързани лица	2023	2022	Изменение Δ 2023/2022
	BGN '000	BGN '000	
Приходи от наеми	3,152	2,649	19%
Приходи от администриране и обслужване на имоти	387	293	32%
Префактурирани консумативи на наематели	254	233	9%
Начислени дивиденди	3,130	2,867	9%
Получени депозити по договори за наем	-	278	100%
Общо	6,923	6,320	10%

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АД СИЦ

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



Източник: <https://www.bse-sofia.bg/>

Начална цена към 03.01.2023 г.: 9,2376 лв.

Минимална цена към 15.11.2023 г.: 7,0500 лв.

Максимална цена към 10.07.2023 г.: 9,8500 лв.

Последна цена към 29.12.2023 г.: 8,5500 лв.

Пазарната капитализация към 29.12.2023 г. е 187 683 786 лв. при брой емитирани акции 21 951 320.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 03.01.2024 г. „Софарма имоти“ АДСИЦ погаси предсрочно целия остатък по кредита по Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ като кредитополучател и „Банка ДСК“ ЕАД като банка-кредитор, както и дължимата към същата дата лихва.

На 10.01.2024 г. е заличена учредената като обезпечение по Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ като кредитополучател и „Банка ДСК“ ЕАД като банка-кредитор, договорна ипотека върху недвижим

имот и построените върху имота сгради и приращения – собственост на „Софарма имоти“ АДСИЦ.

С вписване под № 20240112160847 в Централния регистър за особени залози е заличен учреденият като обезпечение по Договор за банков инвестиционен кредит, сключен на 29.07.2014 г. между „Софарма имоти“ АДСИЦ като кредитополучател и „Банка ДСК“ ЕАД като банка-кредитор особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания за наемна цена по съществуващи и бъдещи договори за наем на самостоятелни обекти от административно - търговски комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“.

Правоотношенията между Дружеството и „Банка ДСК“ АД във връзка с Договор за банков инвестиционен кредит са прекратени с предсрочното пълно погасяване на всички задължения по кредита и заличаване на всички предоставени във връзка със същия обезпечения.

30.01.2024 г.

За „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Борис Борисов – Изпълнителен директор

