

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД за дейността за периода приключващ на 30.09.2024г.



I. 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:

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 х. лв. до 5 850 х. лв.;
- В периода 2007 г. – 2019 г. са направени неколкостепенни увеличения на акционерния капитал чрез емитиране на нови акции, при което неговият размер нараства от 5,850 х. лв. до 21,416 х. лв.
- През 2020 г. акционерният капитал е увеличен от 21,416 х. лв. на 21,951 х. лв. чрез издаване на нови 535 392 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 5,60 лв. на всяка една.

Регистрираният капитал към 30.09.2024 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 30.09.2024	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 01.01.2024	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	10 021 203	45.65%	10 020 543	45.65%
“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%

Няма промяна на броя притежавани акции през третото тримесечие.

„Софарма имоти” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акции се търгуват на „Българска Фондова Бурса“ 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

	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменени е
Приходи от основна дейност	9,948	9,074	10%
Други доходи от дейността	10	8	25%
Разходи за дейността	(3,185)	(3,077)	4%
Финансови разходи	(24)	(151)	-84%
Финансови приходи	15	-	n/a
Печалба за периода	6,764	5,854	16%
Сума на активите	97,809	96,549	1%
Текущи активи	3,947	2,533	56%
Парични средства	3,497	2,036	72%
Основен капитал	21,951	21,951	0%
Нетни активи	95,218	88,728	7%
Нетекущи пасиви	1,646	1,844	-11%
Текущи пасиви	945	5,977	-84%

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Динамика на приходите	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8,475	7,778	697	9%
Приходи от наеми на рекламна площ	96	95	1	1%
Приходи от административно обслужване	1,377	1,201	176	15%
Общо	9,948	9,074	874	10%

Структура на приходите	2024 BGN '000	% 2024 г.	2023 BGN '000	% 2023 г.
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	8,475	85%	7,778	86%
Приходи от наеми на рекламна площ	96	1%	95	1%
Приходи от административно обслужване	1,377	14%	1,201	13%
Общо	9,948	100%	9,074	100%

През отчетния период няма промяна в структурата на приходите на Дружеството. Поради спецификата на дейността основен дял в приходите заемат приходите от наеми – 86 % през 2024 г. и 87 % през 2023 г. Тези приходи са реализирани във връзка със сключени договори за оперативен лизинг на инвестиционни имоти и рекламна площ и са в размер на 8,571 х. лв. (2023 г. – 7,873 х. лв.). Спрямо същия период на миналата година приходите от наеми са нараснали със 698 х. лв. или със 9 %, което се дължи в най-голяма степен на индексирането на наемите със

заложените в договорите инфлационни индекси и новоотдадените под наем помещения и имоти. Дружеството не отчита значителна промяна в размера на приходите от дейността спрямо предходната година.

Други доходи от дейността	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от неустойки	3	8	(5)	-63%
Приходи от застрахователни обезщетения	3	-	3	n/a
Печалба от продажба на имоти	3	-	3	n/a
Други	1	-	1	n/a
Общо	10	8	2	25%

Приходите от неустойки включват неустойки за забавени плащания по договори за наем. През годината тези приходи са намалели с 5 х. лв. или със 63%.

През първото тримесечие на 2024 г. е продаден един имот, от който дружеството реализира печалба в размер на 3 х. лв.

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Структура на разходите	2024 BGN '000	% 2024 г.	2023 BGN '000	% 2023 г.
Разходи за материали	19	1%	28	1%
Разходи за външни услуги	3,058	96%	2,952	96%
Разходи за персонала	98	3%	81	3%
Разходи за амортизации	10	0%	7	0%
Други разходи	-	0%	11	0%
Общо	3,185	100%	3,079	100%

Динамика на разходите	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за материали	19	28	(9)	-32%
Разходи за външни услуги	3,058	2,952	106	4%
Разходи за персонала	98	81	17	21%
Разходи за амортизации	10	7	3	43%
Други разходи	-	11	(11)	-100%
Общо	3,185	3,079	106	3%

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 двата периода.

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 96 %, които през текущия период са в размер 3,058 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 3 % от общите разходи на Дружеството като основен дял от тях са разходите за Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. В дружеството има назначено 1 лице по трудов договор.

Размерът на разходите за дейността за отчетния период нараства с 3 % спрямо 2023 г., което се дължи в най-голяма степен на нарастване на разходите за външни услуги.

Динамика на финансовите разходи	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Разходи за лихви по банкови заеми	-	140	(140)	-100%
Разходи за такси по банкови заеми	24	10	14	140%
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	-	1	-1	-100%
Общо	24	151	(127)	-84%

Финансови разходи включват: лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 0 х. лв. (2023 г.: 140 х. лв.); такси по обслужване на кредити – 0 х. лв. (2023 г.: 10 х. лв.) и такси по заличаване на ипотека – 24 х. лв. (2023 г.: 0 х. лв.). Спрямо предходната година финансовите разходи са намалели със 127 х. лв. в резултат на пълното погасяване на инвестиционния кредит.

Динамика на финансовите приходи	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение BGN '000	Изменение %
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	15	-	15	n/a
Общо	15	-	15	n/a

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

	2024 BGN '000	2024 %	2023 BGN '000	2023 %
АКТИВИ				
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	93,839	96%	93,983	97%
Други дълготрайни материални активи	22	0%	28	0%
Нематериални активи	1	0%	5	0%
	93,862	96%	94,016	97%
Текущи активи				
Търговски вземания	244	0%	301	0%
Вземания от свързани предприятия	43	0%	32	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	163	0%	164	0%
Парични средства и парични еквиваленти	3,497	4%	2,036	2%
	3,947	4%	2,533	3%
ОБЩО АКТИВИ	97,809	100%	96,549	100%
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Основен акционерен капитал	21,951	22%	21,951	23%
Резерви	30,007	31%	30,007	31%
Неразпределена печалба	43,260	44%	36,770	38%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	95,218	97%	88,728	92%
ПАСИВИ				
Нетекущи задължения				
Получени депозити от наематели трети лица	1,051	1%	1,234	1%
Получени депозити от наематели свързани лица	580	1%	580	1%
Дългосрочни задължения към персонала	15	0%	30	0%
	1,646	2%	1,844	2%
Текущи задължения				
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	-	0%	508	1%
Задължения за дивиденди	1	0%	3,239	3%
Търговски задължения	469	1%	1,967	2%
Задължения за данъци	156	0%	130	0%
Други текущи задължения	319	0%	133	0%
	945	1%	5,977	6%
ОБЩО ПАСИВИ	2,591	3%	7,821	8%
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	97,809	100%	96,549	100%

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 30.09.2024 г.

Регистрираният капитал към 30.09.2024 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 30.09.2024 г. натрупаните печалби на Дружеството са в размер на 43,260 х. лв. (31.12.2023 г : 36,770 х. лв.). Печалбата на Дружеството за първото полугодие на 2024 г. е в размер на 6,764 х. лв.

Редовното Общо събрание на акционерите на “СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ, проведено на 20.06.2024 год. взе решение за разпределяне на дивидент на акционерите в размер на 3,512 х. лв. Брутният дивидент на една акция е 0,16 лв.

Нетекущите активи представляват 96 % 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 30.09.2024 г. не е заверен от регистриран одитор.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ КЪМ 30.09.2024 ГОД.

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.

С решение на Съвета на директорите на „Софарма имоти“ АДСИЦ за замяна на „Обединена Българска Банка“ АД с „Банка ДСК“ АД като банка-депозитар на „Софарма имоти“ АДСИЦ, одобрена с Решение № 198-ДСИЦ от 02.04.2024 г. на Комисията за финансов надзор, всички активи на „Софарма имоти“ АДСИЦ, съхранявани от „Обединена Българска Банка“ АД като предшествваща банка-депозитар, са прехвърлени в новата банка-депозитар на „Софарма имоти“ АДСИЦ – „Банка ДСК“ АД, респективно всички сметки на „Софарма имоти“ АДСИЦ в „Обединена Българска Банка“ АД са закрити.

Общото събрание на акционерите, проведено на 20.06.2024 г. прие Одитирания Годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 год. и прие предложението на Съвета на директорите, печалбата, реализирана през 2023 год., в размер на 11 831 203,40 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 3 597 560,20 лева, да се разпредели, както следва: за дивидент на акционерите в размер на 3 512 211,20 лева, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, като брутният дивидент на една акция е 0,16 лева; формираната печалба след разпределение на дивидента в размер на 8 318 992,20 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 – „Банка ДСК“ АД, за срок до 6 месеца, считано от началната дата за изплащането му, за лицата без клиентски сметки при инвестиционни посредници. Изплащането на дивидента ще се извърши в срока по чл. 29, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, а именно – до 31.12.2024 год.

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско предприятие „БДО АФА“ ООД (с предишно наименование „АФА“ ООД), ЕИК 030278596, регистрационен номер 015 в регистъра на регистрирани одитори - одиторски дружества.

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, офис площи, паркоместа и аптеки с контрагенти-наематели „ДОВЕРИЕ – БРИКО“ АД, „СОФАРМА“ АД, „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД и дъщерни дружества на „СОФАРМА ТРЕЙДИНГ“ АД.

Общото събрание на акционерите, с оглед на изтичане на мандата на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, преизбра членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борис Анчев Борисов, Бисера Николаева Лазарова и Стефка Савова Обрешкова, за нов мандат от 5 години, считано от датата на заседанието на Общото събрание на акционерите, на което е взето решението за преизбирането им.

„Софарма имоти“ АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20240627160855 преизбирането на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за нов мандат от 5 години, считано от 20.06.2024 г.

„Софарма имоти“ АДСИЦ започна изплащането на дивидента за 2023 год. от 16.07.2024 год.

На 08.08.2024 година се проведе Извънредно Общото събрание на акционерите на „Софарма имоти“ АДСИЦ. Общото събрание на акционерите одобри изготвения от Съвета на директорите Мотивиран доклад 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 офис площи и паркоместа с наемател „СОФАРМА“ АД.

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 30.09.2024 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 30.09.2024 Г. ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ И ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Не са настъпили 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 30.09.2024 г., освен оповестените в отчета.

V. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО „СОФАРМА ИМОТИ” АДСИЦ

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.

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 матуриретените 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 и депозитни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

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	2024 BGN '000	2023 BGN '000	Изменение Δ 2024/2023
Приходи от наеми	2,521	2,357	7%
Приходи от администриране и обслужване на имоти	318	290	10%
Префактурирани консумативи на наематели	179	195	-8%
Начислени дивиденди	3,152	3,130	1%
Общо	6,170	5,972	3%

За текущия период най-голям относителен дял на продажбите на свързани лица заемат приходите от наеми на имоти.

УИ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ

За периода 01.01.2024 год. до 30.09.2024 год. цените на акциите на „Софарма имоти“ АДСИЦ се движат в следните граници:



Източник: <https://www.bse-sofia.bg/>

Начална цена към 01.01.2024 г.: 8,4090 лв.

Максимална цена към 10.07.2024 г.: 9,5400 лв.

Минимална цена към 26.06.2024 г.: 7,9664 лв.

Последна цена към 30.09.2024 г.: 8,2000 лв.

Пазарната капитализация към 30.09.2024 г. е 180 000 824 лв. при брой емитирани акции 21 951 320.

УИ. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Няма настъпили важни събития след края на отчетния период.

30.10.2024 г.

„СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ:

Борис Борисов – Изпълнителен директор

