ГОДИШЕН ОТЧЕТ

2021 г.

„СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ

март, 2022

Съдържание

1. Годишен финансов отчет
2. Пояснителни бележки към годишния финансов отчет
3. Годишен доклад за дейността
4. Декларация за корпоративно управление
5. Декларация от отговорните лица
6. Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията
7. Информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2 от 9.11.2021 г.
8. Вътрешна информация по чл. 10, т. 4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН
9. Справка по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
10. Доклад на независимия одитор
11. Декларация от независимия одитор

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения		2021 BGN'000	2020 BGN'000
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	3		30	28
Печалба от корекция на инвестиционни имоти до справедлива стойност	6		49	121
			79	**149**
Разходи за външни услуги	4		(26)	(24)
Разходи за персонала	5		(48)	(49)
Печалба от оперативна дейност			**5**	**76**
Печалба за годината			**5**	**76**
Други компоненти на всеобхватния доход за годината			-	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА			**5**	**76**
Доход на акция	11	**BGN**	**0.01**	**0.12**

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор: Emil Georgiev Kostov — Digitally signed by Emil Georgiev Kostov Date: 2022.03.22 14:20:22 +02'00'

Емил Костов

Съставител: Petya Nikolova Lazarova — Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova Date: 2022.03.22 14:11:29 +02'00'

Петя Лазарова

Одиторско дружество „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД № 129:

IVAYLO YANCHEV YANCHEV — Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV Date: 2022.03.22 19:10:04 +02'00'

Ивайло Янчев

Регистриран одитор

Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova — Digitally signed by Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova Date: 2022.03.22 19:20:40 +02'00'

Галина Локмаджиева-Недкова

Управител

„Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2021 година

	Приложения	31 декември 2021 BGN'000	31 декември 2020 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	683	634
		683	**634**
Текущи активи			
Търговски вземания	7	1	1
Данъци за възстановяване	8	1	-
Други текущи вземания и предплатени разходи	9	1	2
Парични средства и парични еквиваленти	10	546	590
		549	**593**
ОБЩО АКТИВИ		**1,232**	**1,227**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен акционерен капитал		650	650
Резерви		562	486
Неразпределена печалба		5	76
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	11	**1,217**	**1,212**
ПАСИВИ			
Текущи задължения			
Търговски задължения	12	8	8
Други текущи задължения	13	7	7
		15	**15**
ОБЩО ПАСИВИ		**15**	**15**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**1,232**	**1,227**

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 22 март 2022 г. от:

Изпълнителен директор: Emil Georgiev Kostov
Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:21:03 +02'00'
Емил Костов

Съставител: Petya Nikolova Lazarova
Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova
Date: 2022.03.22 14:11:52 +02'00'
Петя Лазарова

Одиторско дружество „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД № 129:

IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Date: 2022.03.22 19:11:03 +02'00'
Ивайло Янчев
Регистриран одитор

Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Digitally signed by Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Date: 2022.03.22 19:21:30 +02'00'
Галина Локмаджиева-Недкова
Управител
„Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	2021 BGN'000	2020 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		59	51
Плащания на доставчици		(48)	(37)
Плащания на персонала и за социално осигуряване		(48)	(50)
Платени / възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		(7)	(5)
Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност		**(44)**	**(41)**
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупки на инвестиционни имоти		-	(379)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност		**-**	**(379)**
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти		**(44)**	**(420)**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		590	1,010
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	**546**	**590**

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор: Emil Georgiev Kostov — Digitally signed by Emil Georgiev Kostov Date: 2022.03.22 14:21:35 +02'00'

Емил Костов

Съставител: Petya Nikolova Lazarova — Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova Date: 2022.03.22 14:12:15 +02'00'

Петя Лазарова

Одиторско дружество „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД № 129:

IVAYLO YANCHEV YANCHEV — Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV Date: 2022.03.22 19:11:47 +02'00'

Ивайло Янчев

Регистриран одитор

Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova — Digitally signed by Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova Date: 2022.03.22 19:22:20 +02'00'

Галина Локмаджиева-Недкова

Управител

„Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за годината, завършваща на 31 декември 2021 година

	Приложения	Основен акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
		BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 1 януари 2020 година		**650**	**566**	**-**	**-**	**(80)**	**1,136**
Промени в собствения капитал за 2020 година							
Покриване на загуба от предходни години		-	(80)	-	-	80	-
Общ всеобхватен доход за годината в т.ч.		**-**	**-**	**-**	**76**	**-**	**76**
* *печалба за годината*		-	-	-	*76*	-	*76*
Салдо към 31 декември 2020 година		**650**	**486**	**-**	**76**	**-**	**1,212**
Промени в собствения капитал за 2021 година							
Общ всеобхватен доход за годината в т.ч.		**-**	**-**	**-**	**5**	**-**	**5**
* *печалба за годината*		-	-	-	*5*	-	*5*
Разпределяне на печалбата за:		**-**	**-**	**76**	**(76)**	**-**	**-**
- *резерви*		-	-	*76*	*(76)*	-	-
Салдо към 31 декември 2021 година	11	**650**	**486**	**76**	**5**	**-**	**1,217**

Приложенията на страници от 5 до 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор: Emil Georgiev Kostov
Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:22:04 +02'00'

Емил Костов

Съставител: Petya Nikolova Lazarova
Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova
Date: 2022.03.22 14:12:33 +02'00'

Петя Лазарова

Одиторско дружество „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД № 129:

IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Date: 2022.03.22 19:12:27 +02'00'

Ивайло Янчев
Регистриран одитор

Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Digitally signed by Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Date: 2022.03.22 19:23:09 +02'00'

Галина Локмаджиева-Недкова
Управител
„Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД 1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ 2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ 3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ 4

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО 8
3. ПРИХОДИ 30
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ 30
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА 31
6. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ 31
7. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ 33
8. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ 33
9. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ 33
10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ 33
11. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ 34
12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 34
13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ 35
14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК 35
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 37
16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА 41

1. ***ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО***

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1756,ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс", бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд.

1.1. Собственост и управление

Акционерният капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е разпределен както следва:

	31.12.2021 BGN'000	***31.12.2020 BGN'000***
Акционерен капитал (BGN'000)	650	650
Брой акции (номинал 1 лев)	649 990	649 990

Акционери, притежаващи акции над 5% към 31.12.2021 г.	**Брой акции**	**% от капитала**
Огнян Иванов Донев	129 650	19,95%
Венцислав Симеонов Стоев	127 500	19,62%
"Софарма" АД	66 627	10,25%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД	64 740	9,96%
"Телекомплект Инвест" АД	64 250	9,88%

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

Ирина Минчева	Председател на СД
Стойчо Пангев	Заместник председател на СД
Емил Костов	Изпълнителен директор и член на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Георгиев 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 Лазарова	Член
Михаела Толина	Член

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

1.3. Пандемия COVID 19 – влияние и ефекти

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия, а на 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение на цялата територия на страната, в резултат на което бяха въведени редица ограничителни мерки.

На 24 март 2020 г. беше обнародван Законът за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. (впоследствие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците – загл. доп., ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.), с който бяха приети мерки за времето на извънредното положение в различни области – трудови правоотношения и социално осигуряване, данъчно облагане и годишно финансово приключване, неизпълнение и принудително изпълнение, срокове и други.

След преустановяване на извънредното положение, във връзка с обявената с Решение на Министерския съвет от 14 май 2020 година извънредна епидемична обстановка, чийто срок бе неколкократно удължаван, в т.ч. с решение от 25 ноември 2021 г. до 31.03.2022 г., с редица нарочни заповеди на Министъра на здравеопазването бяха прилагани различни по обхват облекчени противоепидемични мерки на територията на страната с цел защита и опазване живота и здравето на населението, свързани със: забрана за влизане на територията на страната и предприемане на мерки (карантина или предоставяне на отрицателен лабораторен резултат от проведено PCR изследване преди влизане на територията на страната) към държави с установена повишена заболяемост от COVID-19 и значително епидемично разпространение; спазване на изисквания за физическа дистанция, хигиена на ръцете, дезинфекция и носене на защитни маски за лице на закрити обществени места; временно спиране или ограничаване на експлоатацията или режима на работа на обекти с обществено предназначение и/или други обекти или услуги, предоставяни на гражданите, и др. под.

В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и обезпечеността с работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, режимът на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Обемите на дейността на Дружеството през 2021 година не са засегнати съществено от пандемията като приходите са нараснали със 7,14% спрямо предходната година (виж по-долу).

Ръководството не е освобождавало персонал и не се е възползвало от приетите мерки със Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. („60:40“ и други).

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:

- Продажби към клиенти за 2021 г.: 30 х. лв., за 2020 г.: 28 х. лв.;
- Персонал към 31.12.2021 г.: 1 човек, а към 31.12.2020 г.: 1 човек;
- Печалба за 2021 г. в размер на 5 х. лв., а за 2020 г. – 76 х. лв.

Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Билдингс АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2021 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно §1,т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти" (МСС).

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2021 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

• *Промени в МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оповестяване, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).* Промените в стандартите, свързани с Фаза 2 от реформата на базовите лихвени проценти предоставят основно две практически облекчения: а) при определяне и оценка на промени в договорени парични потоци от финансови активи и пасиви и лизингови задължения – като промените в базовите лихвени проценти се отчетат чрез актуализиране на ефективния лихвен процент; и б) при отчитането на хеджиращи отношения – като се позволи промяна (преразглеждане) в определянето на хеджиращото отношение и на оценката на хеджирания обект на база парични потоци, поради и в резултат на заместването на прилаганите базови лихвени проценти с други алтернативи. Измененията се прилагат ретроспективно. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.04.2021 г., приети от ЕК).* С тези промени се: а) позволява практическата целесъобразна мярка за COVID 19, свързана с отстъпки в наема, да се приложи от лизингополучателя за отстъпки в наема, за които всяко намаление на лизинговите плащания засяга само плащанията, първоначално дължими на или преди 30 юни 2022 г., (вместо само плащания дължими на или преди 30 юни 2021 г.); б) изисква прилагането на промяната да се отрази от лизингополучателя ретроспективно, като ефектите се признават кумулативно като корекция на началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо) в началото на годишния отчетен период, през който лизингополучателят прилага за първи път промяната; и в) уточнява, че лизингополучателят не е задължен да оповестява информацията, която се изисква от МСС 8, параграф 28 (е), за отчетния период, през който лизингополучателят е приложил промяната за първи път. По-ранно прилагане е разрешено (включително за финансови отчети, които все още не са одобрени за издаване към датата на публикуване на промяната). Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСФО 4 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г., приети от ЕК).* Промените дават право на предприятия, извършващи предимно застрахователна дейност да отложат датата на влизане в сила на МСФО 9 Финансови инструменти от 1 януари 2021 г. на 1 януари 2023 г. Вместо това тези предприятия могат да продължат да прилагат МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване. С изменението се въвежда и временно освобождаване от специфични изисквания на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия по отношение на прилагане на единна политика за предприятия, използващи метода на собствения капитал по МСС 28. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху счетоводната политика и върху стойностите, представянето и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Към датата на одобряване за издаване на този финансов отчет са издадени, но все още не са в сила (и/или не са приети от ЕК) следните нови стандарти, променени стандарти и тълкувания:

• *Промени в МСФО 3 Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Тези промени актуализират МСФО 3, като заменят препратка към стара версия на Концептуалната рамка за финансово отчитане с последната ѝ актуална версия от 2018 г. Те добавят и изключение от принципа на признаване за пасиви и условни задължения, които попадат в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси, както и се прави изрично уточнение, че условните активи не се признават към датата на придобиването. Промените се прилагат перспективно. Ръководството е преценило, че промените не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на отчетните обекти във финансовите отчети на дружеството.

• *Промени в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК)*. Тези промени забраняват на предприятията да приспадат от разходите си за „тестване дали активът функционира правилно", които са част от преките разходи, отнасящи се до довеждането на актива до местоположението и състоянието, необходимо за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството, нетни приходи от продажби на произведените артикули по време на самото довеждане на актива до това местоположение и състояние. Вместо това предприятието признава тези приходи от продажба за такива артикули и съответните разходи, свързани с тях, в печалбата и загубата за периода съгласно правилата на другите приложими стандарти. Промените уточняват, че тестването дали активът функционира правилно, всъщност представлява оценка дали техническия и физическия статус и демонстрирани възможности за работа на актива са такива, че той да е в състояние да се използва по предназначение при производство, доставка на стоки или услуги, отдаване под наем или за административни цели. Допълнително, предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието. Промените се прилагат ретроспективно, но само за имоти, машини и съоръжения, които са доведени до местоположението и състоянието, необходими за тяхната експлоатация на или след началото на най-ранния период, представен във финансовия отчет, когато предприятието за първи път прилага изменението. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Промените специално изясняват, че разходите за изпълнението на задълженията по обременяващ договор са разходите, които са пряко свързани с него, включващи: а) пряк разход на труд и пряк разход на материали; и б) допълнителни разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора по пътя на разпределението - например разпределение на разходи за амортизация на имоти, машини и съоръжения, използвани за изпълнение на този договор. Не се включват административни и други общи разходи, освен ако те не са изрично фактурируеми към контрагента по договор. Промените нанасят и дребна корекция в уточненията за признаването на разходите за обезценка на активи, преди да се създаде отделна провизия за обременяващ договор, като подчертават, че това са активи, използвани в изпълнение на договора, а не активи предназначени за договора, каквото е изискването до влизане в сила на промяната. Промените се прилагат за изменения по договори, за които предприятието все още не е изпълнило всички свои задължения към началото на годишния период, през който за първи път ги прилага. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Годишни подобрения в МСФО 2018-2020 в МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 9 Финансови инструменти, Илюстративен пример 13 към МСФО 16 Лизинг и МСС 41 Земеделие (в сила за годишни периоди от 01.01.2022 г., приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени в следните стандарти: а) в МСФО 1 е предоставено облекчение по отношение на дъщерно предприятие, прилагащо за първи път МСФО на по-късна дата от предприятието майка.

То оценява в своите индивидуални финансови отчети активите и пасивите по балансовите стойности, които биха били включени в консолидираните финансови отчети на предприятието-майка, по които предприятието майка е придобило дъщерното предприятие. То може в своите финансови отчети да оцени кумулативната разлика от превалутиране за всички дейности в чужбина по балансовата стойност, която би била включена в консолидирания финансов отчет на компанията-майка, на базата на датата на преминаването към МСФО на предприятието-майка, ако не са извършени никакви корекции за целите на процедурите на консолидация и заради ефектите на бизнес комбинацията. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1. Предприятието прилага това изменение за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. По-ранното прилагане е разрешено.; б) в МСФО 9 е направено уточнение във връзка с таксите, които се включват в “10 процентния тест” за определяне дали при изменение на даден финансов пасив условията на новия или изменения финансов пасив се различават значително от тези на първоначално признатия. Според промените при определянето на тези такси, предприятието включва само тези, платени или получени между заемополучател и заемодател, включително такси, платени или получени от заемополучателя и заемодателя от името на другия. Предприятието прилага промените към финансовите пасиви, които се изменят в началото или след началото на годишния отчетен период, в който предприятието първоначално ги прилага; в) в илюстративен пример 13 към МСФО 16 е премахнато илюстративното отчитане на възстановени от лизингодателя разходи за подобрение на лизингов имот с цел елиминиране на всякакво объркване относно третиране на стимулите по лизинг. Тъй като изменението се отнася за илюстративен пример, който придружава стандарта, а не е част от него, не е посочена дата на влизане в сила; г) в МСС 41 е премахнато изискването предприятията да изключват паричните потоци за плащане на данъци при определянето на справедливата стойност на биологичните активи и земеделската продукция. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика 2 (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК).* Промените: а) налагат оповестяване на съществена информация за счетоводните политики вместо на значимите счетоводни политики; б) обясняват как предприятията могат да идентифицират съществена информация относно счетоводните политики и дават примери кога информация за счетоводните политики е вероятно да бъде съществена; в) пояснят, че информацията за счетоводните политики може да бъде съществена, поради своята същност, дори и когато съответните суми са несъществени; г) пояснят, че информацията за счетоводните политики е съществена, ако е необходима на потребителите на финансовите отчети на предприятието за разбирането на друга съществена информация във финансовите отчети; и д) пояснят, че ако предприятието оповестява

несъществена информация за счетоводните политики, това не следва да води до прикриване на съществена информация за счетоводните политики. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., приети от ЕК)*. Промените са насочени основно към приблизителните оценки и са свързани с: а) „дефиницията за промени в приблизителните оценки“ е заменена с „дефиниция за приблизителните оценки“. Според новата дефиниция приблизителните оценки са стойности във финансовите отчети, които са обект на несигурност по отношение на оценяването им; б) предприятието разработва приблизителни оценки, ако счетоводните политики изискват позиции във финансовите отчети да бъдат оценени по начин, който включва несигурност по отношение на оценяването им; в) пояснение, че промяна в приблизителна оценка, която е резултат от нова информация или ново развитие, не представлява корекция на грешка; и г) промяна в приблизителна оценка може да има отражение върху печалбата или загубата за текущия период или върху печалбата и загубата за текущия период и бъдещи периоди. По-ранно прилагане е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *МСФО 17 Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 1 януари 2023 г., приет от ЕК)* – Изцяло нов стандарт за всички видове застрахователни договори, включително за някои гаранции и финансови инструменти, като обхваща принципи за тяхното признаване, оценяване, представяне и оповестяване. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от този стандарт, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не приети от ЕК).* Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи. Според тях предприятието класифицира задълженията си като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Промените уточняват, че под „уреждане“ на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал. Промените се прилагат ретроспективно. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията и представянето на пасивите на дружеството.

• *Промени в МСС 12 Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК)*. Промените са във връзка с отсрочени данъци, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единична транзакция. Измененията ограничават обхвата на освобождаване от признаване на отсрочени данъчни пасиви, вследствие на което то не се прилага за транзакции, при които при първоначално признаване, възникват равни по размер облагаеми и подлежащи на приспадане временни разлики. Такива транзакции са признаването на актив "право на ползване" и задължения по лизинг от лизингополучателите на датата на стартиране на лизинга, както и при начисляване на задължения за демонтаж, преместване и възстановяване, включени в себестойността на съответния актив. С влизане в сила на измененията предприятията следва да признаят всеки отсрочен данъчен актив (до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики) и отсрочен данъчен пасив (за всички облагаеми временни разлики) съобразно критериите на МСС 12 за сделки, свързани с активи и пасиви, произтичащи от единични транзакции на или след началото на най-ранния представен във финансовия отчет сравнителен период. Предприятията признават кумулативния ефект от първоначалното прилагане на измененията като корекция на началното салдо на неразпределената печалба или друг компонент на собствения капитал, ако е подходящо към тази дата. Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., по-ранно приложение е разрешено. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСФО 17 Застрахователни договори свързани с Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация (в сила за годишни периоди от 01.01.2023 г., не е приет от ЕК).* Промените имат за цел да подпомогнат предприятията да избегнат временни счетоводни несъответствия между финансовите активи и задълженията по застрахователни договори и следователно да подобрят полезността на сравнителната информация за потребителите на финансовите отчети. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

• *Промени в МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).* Тези промени са насочени към решаването на счетоводното третиране на продажбите или апортите на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали продаваните активи или апортираните немонетарни активи, конституират или не по същество „бизнес" по смисъла на МСФО 3. Ако тези активи като съвкупност не отговарят на определението за „бизнес" инвеститорът признава печалба или загуба до процента, съответстващ на дела на другите несвързани инвеститори в асоциираното или съвместното предприятие. В случаите когато се продават активи или се апортират немонетарни активи, които като съвкупност са „бизнес", инвеститорът признава изцяло печалбата или загубата от транзакцията.

Тези промени ще се прилагат перспективно. СММС отложи началната дата на приложение на тези промени за неопределено време. Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика и върху класификацията, и представянето на активите и пасивите на дружеството.

Финансовият отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни). Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в *Приложение № 2.18.*

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като "финансови приходи" или „финансови разходи".

2.4. Приходи

2.4.1 Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика") и са се ангажирали да го изпълнят, в) правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение на задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договорът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничими (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

Дружеството е принципал и признава като приход брутната сума на възнаграждението, ако контролира обещаните стоки и/или услуги преди да ги прехвърли към клиента. Ако, обаче, дружеството не получава контрол върху обещаните стоки и/или услуги и неговото задължение е единствено да организира трета страна да предостави тези стоки и/или услуги, то дружеството е агент и признава приходите от сделката в размер на нетната сума, която задържа за предоставените като агент услуги.

2.4.2. Измерване/(оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. *Цената на сделката* е размерът на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължения за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени”.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулативно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

2.4.3. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти*.

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата. Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, и се състоят от: лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, положителни курсови разлики от валутни операции и положителни ефекти (доходи) по преоценка на получени заеми.

Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, и до степента, до която това не би довело до признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Загубите, възникнали в резултат на преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски заеми.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за всеобхватния доход на база линеен метод за периода на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите се включват и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и др.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в състава на приходите/разходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив /имот/ при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Печалби и загуби от продажба

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “инвестиционните имоти” се определят чрез сравняването на възнаграждението, на което дружеството очаква да има право (приходите от продажбата) и балансовата стойност на актива към датата, на която получателят получава контрол върху него. Те се посочват нетно към “други доходи от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само с изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна коректива сметка за всеки вид вземане към статията “Обезценка на финансови активи“ на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Несъбираемите вземания се изписват, когато правните основания за това настъпят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матуритет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матуритет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договорености с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

• паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);

• лихвите по получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;

• получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;

• платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред "платени данъци", а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

• платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред "плащания към доставчици" /"постъпления от клиенти"/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

• постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от дружеството.

2.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансовото състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10% (2020 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

2.12. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦДС дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **"*фонд Резервен*"**, който се формира за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

2.13. Печалба или загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претеглениятa брой на държаните обикновени акции за периода**.**

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Дружеството е приело да изчислява два показателя: "печалба/(загуба) на една акция (преди задължителен дивидент)" и "печалба/(загуба) на една акция (след задължителен дивидент)".

2.14. Разпределение за дивиденти

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по ЗДСИЦДС, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд "Пенсии", допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд "Общо заболяване и майчинство" (ОЗМ), фонд "Безработица", фонд "Трудова злополука и професионална болест" (ТЗПБ) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд "Пенсии", фонд "ОЗМ", фонд "Безработица", фонд "ТЗПБ", както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода,

в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Тантиеми и бонусни схеми

Бонуси, премии и тантиеми се признават за периода на заработване и при постигане на критериите и условията на съответния план за заработване на правата по него, като тяхната оценка отразява най-добрата преценка на сумата, която се очаква да се изплати като възнаграждение на съответните лица, ведно със съпътстващите ги вноски за осигуровки и други подобни.

Съгласно устава на дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общото събрание на акционерите (ОСА). Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от Общото събрание на акционерите и се представя в отчета за финансовото състояние, статия „задължения към персонала”.

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорните парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци, и определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти);
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти).

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него.

В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

2.16.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като "финансов разход" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.17. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Такива са: инвестиционните имоти, определни търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи винаги изходната точка е предположението какво би било за пазарните участници най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация.

То използва и трите допустими подхода, *пазарния, приходния и разходния подход*, като най-често прилаганата оценъчна техника е методът на дисконтирани парични потоци на база капитализиран доход от наем.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котирани пазарни цени на имоти и наеми, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повтаряема база, дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта е определено специално лице по оценките на подчинение на изпълнителния директор, което организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. координира и наблюдава работата на външните оценители.

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

Резултатите от оценъчния процес на измерване на справедливата стойност се представят на одитния комитет и на независимите одитори на дружеството.

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е групирало съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

2.18. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

Обезценки на вземания

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

Балансовата стойност на вземанията се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността".

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. В случаите на последващо възстановяване на обезценка то се посочва в намаление на загубата от обезценка на реда "други разходи за дейността" за сметка на намаление на коректива.

3. ПРИХОДИ

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Приходи от наеми на имоти	30	28
Общо	**30**	**28**

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок от 1 до 7 години. Всички приходи на дружеството са генерирани на територията на РБ.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови постъпления по оперативни лизингови договори са:

	31.12.2021 BGN '000	31.12.2020 BGN '000
до 1 година	27	30
над 1 година и до 3 години	33	52
над 3 години	22	29
Общо	**82**	**111**

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Възнаграждение на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 (§ 8 ПЗР)	13	12
Одиторски и консултантски услуги	4	4
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	3
Местни данъци и такси	1	1
Банкови такси и комисионни	-	1
Други външни услуги	3	3
Общо	**26**	**24**

Начислените разходи за годината за одит по закон са в размер на 4 х. лв. (2020 г.: 4 х. лв.).

5. *РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА*

	2021 BGN '000	*2020 BGN '000*
Възнаграждения по трудов договор	5	5
Възнаграждения на Съвета на директорите	24	24
Възнаграждения на Одитния комитет	14	14
Социални осигуровки	5	6
Общо	**48**	**49**

6. *ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ*

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Салдо на 1 януари	**634**	**134**
Придобити през годината	-	379
Печалба от корекция на инвестиционните имоти до справедлива стойност	49	121
Салдо на 31 декември	**683**	**634**

Инвестиционните имоти на дружеството включват два самостоятелни обекта, находящи се в град Разград, придобити през декември 2019 г. и четири самостоятелни обекта, находящи се в град Бургас, придобити през 2020 г., с цел дългосрочното им отдаване под наем.

Към 31.12.2021 г. е направена експертна оценка от независим лицензиран оценител, която потвърждава балансовата стойност на инвестиционните имоти.

Към датата на изготвяне на отчета, инвестиционните имоти са отдадени под наем.

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценката по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2021г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности за град Разград и град Бургас и са преценени като входящи данни от йерархично Ниво 2.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими външни лицензирани оценители.

Равнение на справедливата стойност 2021 г.

	Ниво 2 BGN'000	Общо BGN'000
Салдо на 1 януари 2021г.	**634**	**634**
Печалби, признати в текущата печалба за годината	49	49
Салдо на 31 декември 2021г.	**683**	**683**
Нереализирани печалби за годината, включени в текущата печалба	49	49

Равнение на справедливата стойност 2020 г.

	Ниво 2 BGN'000	Общо BGN'000
Салдо на 1 януари 2020г.	**134**	**134**
Придобити	379	379
Печалби, признати в текущата печалба за годината	121	121
Салдо на 31 декември 2020г.	**634**	**634**
Нереализирани печалби за годината, включени в текущата печалба	121	121

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
Ниво 2	Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника), при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от прилагането на оценъчни техники от подхода на пазарните сравнения и от подхода на база на разходите за оценяване на същия обект.	а.Претеглена норма на възвръщаемост б.Срок на реализация на наемни сделки

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост (разумност), с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразява и текущото състояние на обекта/актива към момента на оценката, при което влиянието на визираните изменения, произтичащи от преструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към момента, остава без ефект върху изведения резултат.

7. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания са възникнали по повод на сделки за наемни услуги и префактуриране на консумативни разходи по наети помещения.

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Вземания от клиенти	1	1
Общо	**1**	**1**

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Консумативи и такса битови отпадъци	1	1
Общо	**1**	**1**

8. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2021 г. са в размер на 1 х.лв. и представляват ДДС за възстановяване за месец декември 2021 г. (2020 г: няма).

9. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

Вид на вземането:	*31.12.2021 BGN '000*	*31.12.2020 BGN '000*
Предплатени разходи	1	2
Общо	**1**	**2**

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Парични средства по разплащателни сметки	546	590
Общо	**546**	**590**

Наличните към 31 декември 2021 година парични средства са по сметка на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД – 546 х. лв. (31.12.2020 г. : 590 х. лв).

11. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен акционерен капитал

Регистрираният капитал на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ към 31.12.2021 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен в 649 990 бр. обикновени безналични акции.

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Основен акционерен капитал	650	650
Резерви	562	486
Неразпределена печалба	5	76
Общо	**1,217**	**1,212**

Резерви (Фонд Резервен)

Формираният резерв включва премия от емисия в размер на 486 хил. лв., формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008 г. със 149 990 лв. Увеличението на капитала е извършено през м. април 2008 г., когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 бр. нови акции.

През 2021г. Дружеството прехвърля неразпределената печалба от 2020 г. в размер на 76 хил.лв. към Други резерви.

Дивиденти

Дружеството приключва 2021 г. с финансов резултат – печалба в размер на 5 х. лв.

След преобразуване по ЗДСИЦДС чл.29 ал.3 резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е загуба в размер на 44 х. лв.

Дружеството няма задължение за дивидент за 2021г.

Печалба на акция

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Средно-претеглен брой акции	649,990	649,990
Печалба за периода (BGN’000)	5	76
Печалба на акция (BGN)	**0.01**	**0.12**

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2021 BGN '000	*31.12.2020 BGN '000*
Задължения към доставчици	8	8
Общо	**8**	**8**

Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:	***31.12.2021 BGN '000***	***31.12.2020 BGN '000***
Получени депозити от наематели	2	2
Данъчни задължения	1	1
Задължения към персонала и социалното осигуряване	4	4
Общо:	**7**	**7**

Получените депозити от наематели – трети лица представляват получени суми като гаранции по наемни договори. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Задълженията към персонала и социалното осигуряване включват текущи задължения за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, Одитния комитет и персонала.

Към края и на двата отчетни периода няма неизползвани компенсируеми отпуски.

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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 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. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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.

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.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа добра способност за финансиране на стопанската си дейност. 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.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към края на отчетния период. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

31 декември 2021г.	*до 1 м. BGN'000*	*1-6 м. BGN'000*	*6-12 м. BGN'000*	*1-5 г. BGN'000*	*над 5 г. BGN'000*	*Без матуритет BGN'000*
Търговски и други задължения	-	8	-	-	-	2
	-	**8**	**-**	**-**	**-**	**2**

31 декември 2020г.	*до 1 м. BGN'000*	*1-6 м. BGN'000*	*6-12 м. BGN'000*	*1-5 г. BGN'000*	*над 5 г. BGN'000*	*Без матуритет BGN'000*
Търговски и други задължения	-	8	-	-	-	2
	-	**8**	**-**	**-**	**-**	**2**

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството не притежава лихвоносни активи и пасиви и не е изложено на лихвен риск.

15. *СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА*

Дружеството е свързано със ***следните лица:***

Свързани лица	***Вид на свързаност***	***Период на свързаност***	
Огнян Донев	Лице със значително влияние	2021 г.	2020 г.
Софарма АД	Компания-майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество акционер на компанията майка със значително влияние	до 07.06.2021г	2020 г.
Телекомплект инвест АД	Дружество акционер на компанията майка със значително влияние	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Поланд ООД - в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Биофарм инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 09.03.2021г	2020 г.
Момина крепост АД	Съвместно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	от 10.03.2021 г
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Варшава ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Украйна ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Аромания ООД	Дъщерно дружество на компанията майка	-	до 23.12.2020 г.
Фармахим ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	от 14.04.2020 г.
Софарма Трейдинг Фармасютикълс ООД, Сърбия	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	-	до 03.08.2020 г.
Софарма Трейдинг Белград ООД, Сърбия	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 7 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 8 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 9 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 10 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 11 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.

Софармаси 12 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 13 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 14 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 15 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 16 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 17 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 18 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	2020 г.
Софармаси 19 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 20 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 21 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 22 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 23 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 24 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 25 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 26 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 27 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 28 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 29 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 30 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 31 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 32 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 33 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 34 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 35 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 36 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 37 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 38 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 39 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 40 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 41 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 42 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г

Софармаси 43 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 44 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 45 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 46 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 47 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 48 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 49 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 50 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 51 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 52 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 53 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 54 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 55 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 56 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 57 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 58 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 59 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 60 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 61 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 62 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 63 ЕАД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Софармаси 64 АД	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Софарма Трейдинг АД	до 07.06.2021г	от 01.10.2020 г
Брититрейд СООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Табина ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Интерфарм ЗАО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Бризфарм СООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	-	до 31.01.2020 г.
Фармацевт плюс ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
СпецАфармация БООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Беллерофон ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Аленфарм плюс ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Салюс Лайн ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.

Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
ГаленаФарм ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Здоровей ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
УАБ Рецесус	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	2020 г.
Здоровей Фарм ООО	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	от 02.03.2020 г.
СИА Бриз Трейдинг	Дъщерно дружество на компанията майка чрез Бриз ООД	до 07.06.2021г	от 15.02.2021 г.
Доверие Обединен холдинг АД	Асоциирано дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Дружества към ДОХ група	Дружества, контролирани от асоциирано дружество на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Елфарма АД - в ликвидация	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	-	до 28.08.2020г.
Софпринт груп АД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Софконсулт груп АД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
ВЕС електроинвест системс ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Еко солар инвест ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Сириус ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Мелница с.Стефаново ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
ОКП Инвестмънтс ООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.
Алфа ин ЕООД	Дружество свързано чрез ключов управленски персонал на компанията майка	до 07.06.2021г	2020 г.

През 2021 г. дружеството не е сключвало сделки със свързани лица (респ. 2020 г.).

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2021 г. е 26 х.лв. (2020 г. 27 х.лв.).

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация Русия и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „Софарма билдингс“ АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при клиенти на Дружеството, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с клиенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба на наематели.

Няма други съществени събитития след датата на отчетния период, които да имат отражение върху настоящия финансов отчет.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ
ЗА 2021 г.

Съдържание

I. Обща информация за „Софарма Билдингс” АДСИЦ 2

1.Регистрация и предмет на дейност 2
2. Акционерна структура 2
3. Съвет на директорите 3
4. Пандемия COVID 19 – влияние и ефекти 3

II. Развитие на дейността и финансовото състояние на дружеството. Информация по чл. 39 от Закон за счетоводството 5

1. Преглед на резултатите от дейността на дружеството и основни рискове, пред които е изправено /чл. 39, т. 1 от Закон за счетоводството/ 5
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 и описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл. 247, ал.1 от Търговския закон/ 6
3. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет /чл. 39, т. 3 от Закона за счетоводство/ 9
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/ 10
5. Научноизследователска и развойна дейност /чл. 39, т. 5 от Закона за счетоводство/ 10
6. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл.187д от Търговски закон/ чл. 39, т. 6 от Закон за счетоводството/ 10
7. Наличие на клонове на предприятието /чл. 39, т. 7 от Закон за счетоводството/ 10
8. Използвани финансови инструменти /чл. 39, т. 8 от Закон за счетоводството/ 11

III. Информация по чл.247 и чл. 240 б от Търговски закон 12

1. По чл. 247 от ТЗ 12
1.1 чл. 247, ал. 1 Информация относно протичането на дейността и състоянието на дружеството и разяснения относно годишния финансов отчет 12
1.2 чл.247, ал.2 Друга задължителна информация, която се посочва в доклада за дейността: ... 12
1.2.1 Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите 12
1.2.2 Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството 12
1.2.3 Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството 12
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 13

IV. Информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 и чл. 21, т. 1, б „а“от Наредба 2 Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар 13

V. Допълнителна информация по по чл. 31, ал. 1-5 и ал.7 от ЗДСИЦДС, чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.: 16

I. Обща информация за „Софарма Билдингс” АДСИЦ

1. Регистрация и предмет на дейност

„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.

2. Акционерна структура

„Софарма Билдингс” АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите на дружеството се търгуват от 05.04.2012 год. на Алтернативен пазар (BaSe) съгласно решение на СД на БФБ АД.

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс” АДСИЦ към 31.12.2021 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.

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 31.12.2021 г.	Процент от капитала към 31.12.2021 г.	Брой притежавани акции към 31.12.2020 г.	Процент от капитала към 31.12.2020 г.
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	66 627	10.25%	262 471	40.38%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	64 250	9.88%	64 250	9.88%
„Донев инвестмънтс холдинг“ АД, ЕИК 831915121	64 740	9.96%	64 250	9.88%
Венцислав Стоев	127 500	19.62%	127 500	19.62%
Огнян Донев	129 650	19.95%	127 806	19.66%
Други физически и юридически лица	197 223	30.34%	3 713	0.57%

3. Съвет на директорите

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

Ирина Минчева	Председател на СД
Емил Костов	Изпълнителен директор и член на СД
Стойчо Пангев	Зам. Председател на СД

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Емил Костов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на специализиран, наблюдаващ, консултативен орган върху 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 Лазарова	Член
Михаела Толина	Член

4. Пандемия COVID 19 – влияние и ефекти

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви разпространението на COVID-19 за пандемия, а на 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България обяви извънредно положение на цялата територия на страната, в резултат на което бяха въведени редица ограничителни мерки.

На 24 март 2020 г. беше обнародван Законът за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. (впоследствие Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците – загл. доп., ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.), с който бяха приети мерки за времето на извънредното положение в различни области – трудови правоотношения и социално осигуряване, данъчно облагане и годишно финансово приключване, неизпълнение и принудително изпълнение, срокове и други.

След преустановяване на извънредното положение, във връзка с обявената с Решение на Министерския съвет от 14 май 2020 година извънредна епидемична обстановка, чийто срок бе неколкократно удължаван, в т.ч. с решение от 25 ноември 2021 г. до 31.03.2022 г., с редица нарочни заповеди на Министъра на здравеопазването бяха прилагани различни по обхват облекчени противоепидемични мерки на територията на страната с цел защита и опазване живота и здравето на населението, свързани със: забрана за влизане на територията на страната и предприемане на мерки (карантина или предоставяне на отрицателен лабораторен резултат от проведено PCR изследване преди влизане на територията на страната) към държави с установена повишена заболяемост от COVID-19 и значително епидемично разпространение; спазване на изисквания за физическа дистанция, хигиена на ръцете, дезинфекция и носене на защитни маски за лице на закрити обществени места; временно спиране или ограничаване на експлоатацията или режима на работа на обекти с обществено предназначение и/или други обекти или услуги, предоставяни на гражданите, и др. под.

В резултат на наложените ограничения у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и обезпечеността с работна ръка. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на стопанската им дейност, режимът на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

Влияние върху дейността и финансовото състояние на Дружеството

Обемите на дейността на Дружеството през 2021 година не са засегнати съществено от пандемията като приходите са нараснали със 7,14% спрямо предходната година (виж по-долу).

Ръководството не е освобождавало персонал и не се е възползвало от приетите мерки със Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. („60:40“ и други).

Дружеството продължава да осъществява стопанската си дейност без да среща значими затруднения. На този етап няма прекратени съществени договори с доставчици и клиенти на Дружеството, както и няма съществени забавени постъпления и плащания в резултат на въведеното извънредно положение в страната.

Постигнатите резултати от Дружеството за годината са, както следва:
- Продажби към клиенти за 2021 г.: 30 х. лв., за 2020 г.: 28 х. лв.;
- Персонал към 31.12.2021 г.: 1 човек, а към 31.12.2020 г.: 1 човек;
- Печалба за 2021 г. в размер на 5 х. лв., а за 2020 г. – 76 х. лв.

Дружеството разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Ръководството на Дружеството не е идентифицирало области във финансовия отчет, върху които пандемията да има пряко и съществено отражение и ефекти, включително по отношение на оценката на отделните активи и пасиви.

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 ПРЕЗ ПЕРИОДА 01.01.2021 – 31.12.2021 ГОД.

Показател	тек.пер. *хил. лв.*	предх.пер. *хил. лв.*
Приходи от основна дейност	79	149
Разходи по икономически елементи	(74)	(73)
Печалба за периода	5	76
Сума на активите	1,232	1,227
Текущи активи	549	593
Основен капитал	650	650
Резерви	562	486
Нетни активи	1,217	1,212
Текущи пасиви	15	15

Дружеството отчита приходи от наеми в размер на 30 х. лв. (2020 г. – 28 х. лв.)

В общата стойност на разходите за дейността основен дял заемат разходите за външни услуги – 26 х. лв., в т.ч. разходи за възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, такси на КФН, услуги на ЦД, услуги на БФБ и др. Разходите за персонала са в размер на 48 х. лв. (2020 г. – 49 х. лв.)

Резервите (Фонд Резервен) включват премия от емисия в размер на 486 хил. лв., формирана в резултат на увеличението на капитала на Дружеството през 2008 г. със 149 990 лв., когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 броя нови акции, и отнасяне на печалбата за 2020 г. съгласно решение на ОСА.

През 2021г. Дружеството прехвърля неразпределената печалба от 2020 г. в размер на 76 хил.лв. към Други резерви.

Регистрираният капитал на „Софарма билдингс" АДСИЦ към 31.12.2021 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.

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 непокрити 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 дивиденти, 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 и описание на състоянието на дружеството и разясняване на годишния финансов отчет /чл. 247, ал.1 от Търговския закон/

АНАЛИЗ НА ПРИХОДИТЕ

Приходи от основна дейност	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на приходите за 2021 г.*
Приходи от наеми имоти	30	28	7%	100%
Общо приходи от дейността	**30**	**28**	**7%**	**100%**

През годината приходите от наеми нарастват с 2 х.лв. или със 7%.

АНАЛИЗ НА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ОТ КОРЕКЦИЯ НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Текущ период *BGN '000*	*Предходен период* *BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на приходите за 2021 г.*
Печалба от корекция на справедливата стойност на инвестиционни имоти	49	121	-60%	100%
Общо печалба от корекция на справедливата стойност на инвестиционни имоти	**49**	**121**	**-60%**	**100%**

АНАЛИЗ НА РАЗХОДИТЕ

Разходи за дейността	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2021 г.*
Разходи за външни услуги	26	24	8%	35%
Разходи за персонала	48	49	-2%	65%
Общо разходи за дейността	**74**	**73**	**1%**	**100%**

През годината дружеството отчита общо 74 х. лв. разходи за дейността като спрямо предходната година не бележат съществено изменение.

Разходи за външни услуги	*Текущ период BGN ,000*	*Предходен период BGN ,000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2021 г.*
Възнаграждение на обслужващото дружество	13	12	8%	50%
Одиторски и консултантски услуги	4	4	0%	15%
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	5	3	67%	19%
Местни данъци и такси	1	1	-	4%
Други външни услуги	3	4	-25%	12%
Общо разходи за външни услуги	**26**	**24**	**8%**	**100%**

През годината дружеството отчита общо 26 х. лв. разходи за външни услуги, като спрямо предходната година тези разходи бележат ръст от 8%.

Разходи за персонала	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял на разходите за 2021 г.*
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24	0%	50.00%
Текущи възнаграждения на персонала	5	5	0%	10.42%
Възнаграждения на Одитния комитет	14	14	0%	29.17%
Вноски за социални осигуровки	5	6	-17%	10.41%
Общо разходи за дейността	**48**	**49**	**-2%**	**100.00%**

През годината дружеството отчита общо 48 х. лв. разходи за персонала като спрямо предходната година те намаляват с 2% или с 1 х. лв.

АНАЛИЗ НА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ

Активи	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Отн. дял спрямо активите за 2021 г.*
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	683	634	8%	55%
Всичко нетекущи активи	***683***	***634***	8%	55%
Текущи активи				
Търговски вземания	1	1	0%	0%
Данъци за възстановяване	1	-	n/a	0%
Други текущи вземания и предплатени разходи	1	2	-50%	0%
Парични средства и парични еквиваленти	546	590	-7%	44%
Всичко текущи активи	***549***	***593***	***-7%***	***45%***
Всичко активи	**1,232**	**1,227**	**0%**	**100%**

Нетекущите активи представляват 55 % от всички активи на дружеството като основен дял от тях заемат инвестиционните имоти.

Всички активи са в размер на 1,232 х.лв. и не бележат съществено изменение спрямо предходната година.

Собствен капитал	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Относителен дял за 2021 г.*
Основен акционерен капитал	650	650	0%	53%
Резерви	562	486	16%	46%
Неразпределена печалба	5	76	-93%	0%
Всичко	**1,217**	**1,212**	**0%**	**100%**

Собственият капитал на Дружеството бележи измение през 2021г. в размер на 5 х. лв. спрямо 2020 г.

Пасиви	*Текущ период BGN '000*	*Предходен период BGN '000*	*Изменение*	*Отн. дял спрямо пасиви за 2021 г.*
Текущи пасиви				
Търговски задължения	8	8	0%	53%
Другите текущи задължения	7	7	0%	47%
Всичко текущи пасиви	***15***	***15***	***0%***	**100%**
Всичко	**15**	**15**	**0%**	**100%**

Пасивите са в размер на 15 х. лв. и остават без изменение спрямо предходната година.

Годишният финансов отчет на „Софарма Билдингс" АДСИЦ към 31.12.2021 год. е заверен от регистриран одитор.

Екология и опазване на околната среда

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

Персонал

В Дружеството има назначено 1 лице по трудов договор (2020 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/

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация Русия и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „Софарма билдингс“ АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при клиенти на Дружеството, водещи до невъзможност за погасяване задълженията им в срок;
- необходимост от временно адаптиране на срокове и условия на съществуващи договори с клиенти, чиято дейност е сериозно засегната от конфликта, за да се предотврати или намали потенциален риск от загуба на наематели.

Няма други съществени събитития след датата на отчетния период, които да имат отражение върху настоящия 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 държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;
- до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава – членка на Европейския съюз, или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си:

- в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Планирана стопанска политика през следващата година. Информацията по /чл.247, ал.3 от ТЗ/

Информацията по чл.247, ал.3 от ТЗ е отразена в раздел II, точка 4 бъдещо развитие на предприятието /чл.39, т.4, от Закон за счетоводство/.

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.

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 лихвено-обвързаните парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

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, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите са в размер на 24 х.лв. (31.12.2020 г.: 24 х.лв.).

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.

Дружеството няма издадени облигации.

1.2.3 Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Уставът на „Софарма Билдингс" АДСИЦ не предвижда ограничения за правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

1.2.4 Участието на членовете на Съвета на директорите в 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:

а) **Емил Костов** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Биляна Трико" АД, ЕИК 101022463, гр. Петрич - Член на СД;
- „Зебра.БГН" АД - в ликвидация, ЕИК 202936530, гр. София - Член на СД до 05.02.2021 г. ;
- „Аромания" АД, ЕИК 205344199, гр. София - Член на СД до 03.02.2021 г.

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

- „Доверие-капитал" АД, ЕИК 130362127 - Член на Управителен съвет

в) **Стойчо Пангев** участва в управителен/ контролен орган или съдружник в следните дружества:

- „Биофарм-Инженеринг" АД, ЕИК 119055339, гр. Сливен, Член на НС до 02.08.2021 г.

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 2021 г. няма сключени договори, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IV. Информация по Приложение 2 към чл. 10, т. 1 и чл. 21, т. 1, б „а“от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Информацията е посочена в раздел II, т.2 от настоящото изложение.

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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари са посочени в раздел II от настоящия доклад.

Приходите на Дружеството са формирани от отдаване под наем на инвестиционни имоти и са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Клиентите, чийто относителен дял надхвърля 10% от общите приходи от наеми са както следва:

Клиент	Процент от приходите	Свързаност
АДИ КОМ 2015 - ООД	16%	несвързано лице
ПСИТ-РАЗГРАД - ЕООД	24%	несвързано лице
ТЕХНОПЛАНЕТ ООД	60%	несвързано лице

3. Информация за сключени съществени сделки.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не е сключвало съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През годината няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, 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 за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Дружеството не е предоставяло заеми на свързани лица 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 увеличение 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Информацията се разглежда в т.III от Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100н, ал. 8 от ЗППКЦ, която е отделен документ, публикуван заедно с доклада за дейността.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Няма промяна в състава на Съвета на директорите на “Софарма Билдингс” АДСИЦ през отчетната 2021 година.

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, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата.

Неприложимо.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите 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.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ.

19. Информация за известните на 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.

Не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на Дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон, електронна поща 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, електронна поща: v.panova@sbt.bg.

22. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, когато е приложимо.

„Софарма Билдингс“ АДСИЦ, съгласно чл. 43 от Закона за счетоводство не отговаря на критериите за изготвяне на нефинансова декларация.

V. Допълнителна информация по чл. 31, ал. 1-5 и ал.7 от ЗДСИЦДС, чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:

I. Информация по чл. 31, ал. 1 – 5 от ЗДСИЦДС:

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

Отдадените за ползване срещу заплащане търговски обекти, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти представляват 100 %.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

„Софарма Билдингс" АДСИЦ не е извършвало продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС:

- *информация по чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС* - Към 31.12.2021 год. 99,84% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- *информация по чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС* - Към 31.12.2021 год. 100% от брутните приходи за съответната финансова година на дружество са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

- *информация по чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 31, ал. 4 – 5 от ЗДСИЦДС:*

- Дружеството не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка;
- Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации;
- Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;
- Дружеството не е инвестирало и не притежава дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- Дружеството не е инвестирало и не притежава дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

- *информация по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС:*

- Дружеството не обезпечава чужди задължения и не предоставя заеми и не получава заеми от лица, различни от банки;
- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа;
- Дружеството няма банкови кредити за инвестиране в недвижими имоти, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
- Дружеството няма банкови кредити, които да използва за изплащане на лихви по банкови кредити за придобиване и/или за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти.

4. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

5. Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2/09.11.2021 г.:

- *за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти* - „Софарма Билдингс" АДСИЦ не е извършило строежи, текущи ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

- *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* - Към 31.12.2021 г. относителният дял на неплатените наеми спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем са в размер на 0 %.

Emil Georgiev Kostov

Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:23:24 +02'00'

22.03.2022 г.
гр. София

Емил Костов
Изпълнителен Директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

за корпоративно управление

съгласно чл.40 от Закона за счетоводството и чл.100н, ал.8 от ЗППЦК

на „СОФАРМА БИЛДИНГС" АДСИЦ

Долуподписаният Емил Костов, в качеството си на Изпълнителен директор на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, декларирам следното:

I. Информация дали „Софарма билдингс“ АДСИЦ спазва по целесъобразност:

а) кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, или

б) друг кодекс за корпоративно управление;

в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от „Софарма билдингс“ АДСИЦ (Дружеството) в допълнение на кодекса по буква "а" или буква "б".

Съветът на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление /НККУ/, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор.

Действията на ръководството на „Софарма билдингс" АДСИЦ са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

През 2021 година дейността на Съвета на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложени в ЗППЦК и актовете по прилагането му, в устава на дружеството, както и в Националния Кодекс за корпоративно управление. Корпоративното ръководство на „Софарма билдингс" АДСИЦ счита, че няма части на Националния Кодекс за корпоративно управление, които дружеството не спазва.

Кодексът за корпоративно управление се прилага на принципа *“спазвай или обяснявай”*, който означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение ръководството изяснява причините за това. Информация за прилагането на Кодекса, Дружеството публикува в годишния си отчет и на своята уеб страница.

1. Ръководство на Дружеството - СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

„Софарма билдингс" АДСИЦ е дружество с едностепенна система за управление и се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

Емил Костов – Изпълнителен член на СД

Ирина Минчева – Председател на СД

Стойчо Пангев – член на СД

Общото събрание на акционерите, проведено на 16.06.2020 г. преизбра членовете на Съвета на директорите на Дружеството за нов петгодишен мандат. “Софарма билдингс” АДСИЦ вписа в Търговския регистър под № 20200625092135 преизбирането на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

1.1. Функции и задължения

Съветът на директорите управлява независимо и отговорно дейността на Дружеството в съответствие с установените визия, цели и стратегии на Дружеството и интересите на акционерите. Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер на тримесечното им брутно възнаграждение, определен от Общото събрание на акционерите.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Съветът на директорите има приет Етичен кодекс.

Членовете на Съвета на директорите на “Софарма билдингс” АДСИЦ изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на Дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Членовете на Съвета на директорите проявяват лоялност към дружеството, като предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес, избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно го разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи.

Членовете на Съвета на директорите не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочени в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общото събрание на акционерите, на което да бъде овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на тези сделки. Мотивираният доклад е част от материалите, предоставяни на акционерите при свикване на общото събрание. През 2021г. такива сделки не са извършвани и съответно не е приемано решение на Общото събрание за одобрение на такива.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишен доклад за дейността и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията.

1.2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ, съобразно закона и устройствените актове на дружеството, като се спазват принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. Всички членове отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Договорите за управление с член на Съвета на директорите, съответно с Изпълнителния директор са съобразени с Устава на Дружеството и с разработената от Съвета на директорите Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 год. и актуализирана на 24.06.2021 г.

Общото събрание на акционерите може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година, приет от редовно годишно Общо събрание на акционерите, и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.

1.3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на Дружеството.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията и действията на неговите членове във връзка с управлението на дружеството. Председателят на Съвета на директорите е независим член.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Основната функция на независимия член е да контролира действията на изпълнителното ръководство и да участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите. Основните функции на членовете на Съвета на директорите и броят на независимите членове са залегнали в Устава на Дружеството. В Съвета на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ независимият член е един.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ са с добра репутация, с необходимите знания и умения, квалификация и минимален професионален опит три години, съответстващи на осъществяваната от дружеството дейност. След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството. Дружеството стимулира повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на своите задачи и задължения. В Устава на Дружеството не е определен броят на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции, т.к. не може да се ограничава дейността на членовете на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестяват още при предложението за избор на член на СД и същата е част от материалите за Общото събрание. Изборът на лица за членове на Съвета на директорите, прокуристи или ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

1.4. Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Съветът на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ е изготвил и прилага Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, приета от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 г. и актуализирана на 24.06.2021 г. Политиката за възнагражденията е разработена в съответствие със Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията, издадена от Комисията за финансов надзор. Възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими, се определят от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Софарма билдингс" АДСИЦ изготвя ежегодно Доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите, като самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на дружеството, съгласно чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление при формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се прилагат следните принципи:

1.Стимулиране на дългосрочната устойчивост на Дружеството и гарантиране, че възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността, на база обективни и измерими критерии, включващи финансови и нефинансови показатели;

2.Съответствие със стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството;

3.Справедливост, недопускане на дискриминация или неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията;

4.Отчитане на спецификите, произтичащи от статута на Дружеството като ДСИЦ, и особените нормативни изисквания към организацията на дейността му;

5.Недопускане на конфликт на интереси.

Дружеството може да изплаща на членовете на Съвета на директорите както постоянно, така и променливо възнаграждение.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава постоянно месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на постоянното възнаграждение се определя с решение на Общото събрание на акционерите.

Освен постоянното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тантиеми), при положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година и по решение на Общото събрание на акционерите, в максимален размер до един процент от финансовия резултат на Дружеството за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за Изпълнителния директор и в размер до общо един процент от финансовия резултат на Дружеството, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за останалите членове на Съвета на директорите, разпределени по решение на Общото събрание, при изпълнение на финансови и нефинансови критерии за постигнати резултати от дейността.

Договорите с членовете от Съвета на директорите на Дружеството включват разпоредби, които да позволяват на Дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение на основанията, предвидени в Политиката, включително когато същото е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

Не се предвиждат бонуси или ползи под друга форма, включително облаги, свързани с допълнително доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване, които да бъдат предоставяни на членовете на Съвета на директорите от Дружеството.

Не се предвижда предоставяне на допълнителни стимули на членовете на Съвета на директорите под формата на акции, опции върху акции или други подходящи финансови инструменти. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на дружеството.

Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството.

Информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се представя в годишния финансов отчет, в Доклада за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите и се публикува на интернет страницата на Дружеството: www.sopharma-buildings.com

Акционерите имат лесен достъп до приетата Политика за възнагражденията на членовете на съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на Дружеството.

1.5. Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна.

Членовете на Съвета на директорите проявяват лоялност към дружеството, като:

а) предпочитат интереса на дружеството пред своя собствен интерес;

б) избягват пряк или косвен конфликт на интереси между своя интерес и интереса на дружеството, а ако такъв конфликт възникне своевременно и пълно го разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;

в) не разпространяват непублична информация за дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от дружеството.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството и в приложимото законодателство.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, чрез представяне на актуализирана декларация по чл. 114б от ЗППЦК.

Всеки конфликт на интереси в дружеството се разкрива на Съвета на директорите.

Дружеството отчита и се съобразява с практиката, че потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което член на Съвета на директорите или свързани (заинтересовани) с него лица имат финансов интерес и/или член на Съвета на директорите е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите на насрещната страна по сделката.

През 2021 г. не са допуснати случаи на конфликт на интереси.

1.6. Комитети

Работата на Съвета на директорите се подпомага от комитети, като Съветът на директорите определя необходимостта от тяхното създаване съобразно спецификата на Дружеството.

В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да избере Одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството.

Одитният комитет на „Софарма билдингс" АДСИЦ е в състав от трима души, с тригодишен мандат, определен от Общото събрание на акционерите през 2020 г. Членовете на Одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Лазарова	Член
Михаела Толина	Член

Одитният комитет на дружеството има утвърден от Общото събрание на акционерите Статут, с който са определени функциите, правата и отговорностите му по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление на дружеството.

2. НЕЗАВИСИМ ФИНАНСОВ ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

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.

Одитният комитет, предлага на ръководството на СД подновяване на ангажимент за избор на Одитен комитет и е длъжен да обоснове препоръката си, която съдържа поне две опции, и изразява предпочитание към една от тях. Ако предложението се отклонява от предпочитанието на одиторския комитет, в него се обосновават причините за неспазването на препоръката на одиторския комитет.

Ръководството на „Софарма билдингс“ АДСИЦ осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Прилага се ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор. Одиторите се избират от Общото събрание на акционерите за всяка финансова година.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да помага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т.III от настоящата декларация за корпоративно управление.

„Софарма билдингс” АДСИЦ има сключен договор с трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което е възложено и воденето и съхраняването на счетоводната отчетност и кореспонденция, което гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

3. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Ръководството на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери и защитава техните права, както и улеснява упражняването им в границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на дружеството. Ръководството осигурява информираност на всички акционери относно техните права.

3.1. Общо събрание на акционерите

Общото събрание на Дружество се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат Общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване. Корпоративното ръководство на година „Софарма билдингс” АДСИЦ предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата за общото събрание съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на Дружеството информация, оповестения устав на Дружеството и поканата за всяко конкретно Общо събрание на акционерите.

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

Акционерите могат да участват в Общото събрание лично или чрез упълномощен представител. Редът за участие на акционерите в Общото събрание е оповестен в поканата. За регистрация и участие в Общото събрание физическите лица – акционери представят документ за самоличност. Юридическите лица – акционери представят оригинал или заверено копие на актуално удостоверение за търговска/съдебна регистрация, както и документ за самоличност на законния представител.

Представителите на акционерите на Общото събрание се легитимират с изрично, писмено пълномощно за конкретното Общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Ръководството осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Ръководството организира и провежда редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на дружеството, съгласно законоустановените процедури, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на Общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

Ръководството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Ръководството предприема действия за насърчаване участието на акционерите. Действащият Устав на „Софарма билдингс" АДСИЦ не предвижда възможност за гласуване чрез кореспонденция и електронни средства.

През 2021 година „Софарма билдингс АДСИЦ проведе едно редовно Общо събрание на акционерите.

Всички членове на ръководството на Дружеството се стараят да присъстват на Общите събрания на акционерите на Дружеството.

3.2. Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Всички акционери са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Ръководството предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на Общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. В този случай акционерите представят материалите по чл. 223а, ал. 4 от Търговския закон на Дружеството, Комисията за финансов надзор и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството, най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4. Чл. 115, ал. 7 ЗППЦК се прилага съответно при актуализация на поканата.

Дружеството обявява поканата за Общото събрание в търговския регистър и я оповестява при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание на акционерите. Дружество не събира такси от акционерите за изготвянето и оповестяването на поканата.

Поканата заедно с материалите на Общото събрание се изпращат на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството в срок най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание на акционерите и се публикува на интернет страницата на Дружеството – www.sopharma-buildings.com за времето от обявяването й до приключването на Общото събрание.

В деня на публикуването на поканата, Дружеството изпраща на централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани съответните ценни книжа, съобщение, указващо къде на интернет страницата на Дружеството може да бъде намерена информацията, която дружеството е длъжно да предостави на своите акционери, за да може да упражняват своите права съгласно Регламент за изпълнение (ЕС) 2018/1212.

Дружество публикува и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо, като посочва и интернет страницата, на която образците могат да бъдат получени на хартиен носител.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини.

3.3. Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание чрез избраните медийни агенции.

Дружеството е длъжно да изпрати на Комисията за финансов надзор протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието.

Дружество публикува протокола от общото събрание на своята интернет страница за срок, не по-кратък от 5 години.

3.4. Еднакво третиране на акционери от един клас

Всички акционери от един клас са третирани еднакво.

Всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

3.5. Ръководството на „Софарма билдингс” АДСИЦ гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и срещи с ръководството.

3.6. Консултации между акционерите относно основни акционерни права

В границите, допустими от действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на устройствените актове на Дружеството, корпоративното ръководство не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

3.7. Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Ръководството на „Софарма билдингс” АДСИЦ не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си.

При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките. През 2021 г. не са извършвани подобни сделки и съответно процедури.

4. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите утвърждава политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация и манипулиране на пазара на финансови инструменти. Ръководството на „Софарма билдингс" АДСИЦ разкрива публично регулираната информация чрез предоставянето й на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса АД и на обществеността. Регулираната информация се разкрива на обществеността по начин, който осигурява достигането й до възможно най-широк кръг лица едновременно, и по начин, който не ги дискриминира.

В съответствие с приетата политика за разкриване на информация, ръководството създава и поддържа система за разкриване на информация, като:

- гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.
- своевременно оповестява структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация.
- гарантира, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.
- утвърждава и контролира спазването на вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.
- е приело вътрешни правила, които осигуряват своевременното оповестяване на всяка съществена периодична и инцидентна информация относно дружеството, неговото управление, корпоративните му ръководства, оперативната му дейност, акционерната му структура.

Като част от системата за разкриване на информация, „Софарма билдингс" АДСИЦ поддържа интернет страница - www.sopharma-buildings.com с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната информация. Съдържанието на електронната страница на Дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай".

Дружеството не поддържа англоезична версия на корпоративната интернет страница с аналогично съдържание.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции. Дружеството разкрива информацията по електронен път, като по този начин информацията достига едновременно и в некоригиран вид до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация се публикува и на електронната страница на Дружеството.

Дружеството оповестява ежегодно корпоративен календар, в който са посочени конкретните дати за оповестяване на регулирана информация, както и оповестяванията свързани със свикването и провеждането на Общо събрание на акционерите.

През 2021 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му. „Софарма билдингс" АДСИЦ използва информационна система X3NEWS въз основа на сключен договор със „Сервиз Финансови Пазари" ЕООД, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността.

Съветът на директорите счита, че през 2021 год. са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

5. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Ръководството на дружеството осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

Дружеството няма разработени собствени правила за отчитане на интересите на заинтересованете лица, но по всички въпроси, които пряко или непряко ги касаят, се извършват съответните съгласувателни процедури.

II. Обяснение от емитента кои части на Кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква "а" или буква "б" от чл. 100 „н“, ал.8 не се спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на Кодекса за корпоративно управление – основания за това

„Софарма билдингс” АДСИЦ спазва всички части на Кодекса за корпоративно управление, които са приложими за Дружеството.

III. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на „Софарма билдингс“ АДСИЦ е разработена в резултат на проучвания на добри отчетни и контролни практики в България, както и при спазване на националните законови изисквания, вкл. за листвани на регулирани пазари компании. Тя е в постоянен процес на наблюдение от страна на ръководството и на доразработване и усъвършенстване.

Вътрешната контролна система на финансовото отчитане и отчетност на „Софарма билдингс“ АДСИЦ представлява комплекс от поведенчески и технически принципи, правила, средства, процедури и контролни действия, които са специално разработени и приспособени към спецификата на Дружеството, неговата дейност и отчетна система. Тя е насочена към:

- осигуряване на текущо наблюдение и насочване на отчетните дейности спрямо техните цели и очакванията на различните й потребители, и постигане на необходимата им ефективност и ефикасност, вкл. при използването на заетите ресурси; и
- осигуряване на адекватно и своевременно адресиране на установени бизнес рискове, които имат влияние върху финансовата, управленска и оперативна отчетност.

По-специално, тя е разработена по начин, който да създава комфорт на ръководството, че:

- Дружеството спазва приложимите законови изисквания в областта на счетоводството, отчетността и другите пряко свързани с тях области, и особено изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане;
- в дружеството се спазват инструкциите и насоките на ръководството по отношение на отчетността и документацията;
- налице е изискваната ефективност и ефикасност на финансово-счетоводния процес, вкл. документалната обоснованост;
- налице е висока степен на сигурност по опазването и поддържането на активите на дружеството, вкл. и превенция от измами и грешки; и
- налице е осигуряване на достоверна, качествена и своевременна финансова и оперативна информация за вътрешни и външни потребители.

Основните компоненти на вътрешната контролна система относно финансовото отчитане и отчетност включва:

а) възприемане и спазване на етичните принципи и правила на поведение, които са приети с Етичния кодекс на поведение на служителите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ и Етичния кодекс на поведение на служителите на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Телекомплект“ АД и по отношение на финансовото отчитане и отчетност и всички свързани с нея процеси, процедури и действия на целия персонал на дружествата;

б) разработване и определяне на оптимална структура от звена, ангажирани в процесите, свързани с финансовата отчетност, с ясно дефинирани отговорности и делегации, правомощия и задължения, вкл. чрез разработени писмени вътрешни документи;

в) разработване на политики за подбор, обучение и развитие на персонала, зает в процесите на счетоводството и финансовата отчетност;

г) разработване, внедряване и поддържане на контролни процедури и правила за всеки етап от процесите, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, с приоритетно постепенно въвеждане на формализирани писмени процедури; и

д) разработване на процедури по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете, свързани със счетоводството, финансовото отчитане и отчетност, вкл. разработването на адекватни мерки и действия за тяхното минимизиране; и

е) разработване и поддържане на адекватна организация на информационната система, вкл. контроли за достъп, въвеждане, обработка и извличане н данни, промени в системата, разпределение на отговорностите на заетите в нея лица, както и съхранение и опазване на целостта и истинността на данните в системата.

Контролна среда

Етични принципи и правила, свързани с процесите на счетоводство, финансовото отчитане и отчетност

Ръководствата на „Софарма билдингс“ АДСИЦ и третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС „Телекомплект“ АД са въвели и постоянно наблюдават спазването на етични ценности като почтеност, независимост и обективност като фундаменти на професионалното поведение на всички лица, заети в процесите, свързани със счетоводството и финансовото отчитане в „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Те се явяват рамката, спрямо която е изграждана контролната среда, и които са повлияли върху ефективността на проектирането на модела, администрирането и текущото наблюдение на останалите компоненти на вътрешния контрол в областта на счетоводната дейност и финансовата отчетност. Почтеността и етичното поведение са продукт на установените общи етични и поведенчески стандарти на дружествата. Те са ясно комуникирани с целия финансово-счетоводен и контролен персонал, както и те непрекъснато се утвърждават на практика.

Етичните принципи, които ръководят професионалното поведение, които следва да се спазват от всички лица, ангажирани пряко или косвено в счетоводната дейност и процесите свързани с финансовото отчитане са: обективност; безпристрастност; независимост; консервативност; прозрачност; методологическа обоснованост; последователност и използване на независими експерти. Тези принципи се прилагат на всички етапи на финансовото отчитане при: избор на счетоводна политика; счетоводно приключване; изготвянето и прилагането на приблизителни счетоводни оценки и изготвянето на публични и управленски финансови отчети, на други публични доклади и документи, съдържащи и финансова информация.

Управленски органи, отговорни за отделните компоненти на цялостния процес по счетоводство и финансово отчитане

Управленските органи, които носят определени отговорности и правомощия относно процеса на финансово отчитане и респ. на други свързани с него процеси, са: Съветът на директорите и Одитният комитет на „Софарма билдингс“ АДСИЦ. Техните функции и отговорности могат да се обобщят по следния начин:

- Съветът на директорите приема и потвърждава: счетоводната политика и промените в нея за всеки отчетен период, разработените счетоводни приблизителни оценки към датата на всеки отчетен период, вкл. прилаганата методология; финансовите отчети и доклади, и други публични документи, съдържащи финансова информация; функциите, организацията и отговорностите на всички структурни звена и техните ръководители, заети в процесите по и свързани с финансовото отчитане; разработването, внедряването и текущото наблюдение функционирането на отделните компоненти на вътрешната контролна система;
- Одитният комитет наблюдава реализацията на процесите по финансово отчитане, прилаганите счетоводни политики и ефективността на вътрешната контролна система на Дружеството, вкл. управлението на риска, както и изпълнението и резултатите от външния одит;

- извършва и последващ контрол върху операциите и дейностите, свързани с изготвянето на финансовите отчети на Дружеството и спазването на въведените вътрешни контроли по отделните рутинни и нерутинни процеси.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството има следните отговорности относно процеса на финансово отчитане:

- отговаря за цялостната организация, функциониране и текущ контрол на счетоводната дейност и на финансовото отчитане. Той пряко ръководи целия процес, взема всички ключови решения, свързани с финансовите отчети и други публични документи с финансова информация. Също така той одобрява на първо ниво счетоводната политика, основните отчетни методики и оценява и приема работата на използвани независими експерти (оценители, консултанти и др.), участващи в процеса на финансово отчитане. Той следи текущо ефектите и рисковете върху финансовите отчети от установените бизнес рискове за Дружеството. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството също така организира и ръководи счетоводно-отчетната дейност на Дружеството – контролира и методологически направлява текущото счетоводство, ръководи изготвянето на финансови и управленски отчети; отговаря за разработването и внедряването на счетоводно отчетните методики и техники; отговаря за процеса по счетоводно приключване и изготвянето на всички счетоводни приблизителни оценки, предлага и разработва счетоводни политики и промени в тях, следи за текущи промени в МСФО. Той е прекият контакт с използваните вътрешни и външни експерти за целите на финансовата отчетност.

Политика и практика, свързани с човешките ресурси във финансово-счетоводните отдели

„Телекомплект“ АД, в качеството му на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което Дружеството е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция, има установени политики и правила, свързани с управлението на човешките ресурси, заети в процеса на финансово отчитане и другите процеси, свързани с него. Те включват наложени и прилагани политики и процедури при подбора и назначаването на такива кадри, насочени към образованието и професионалния опит и компютърната грамотност на кандидатите. При подбора водещи са изискванията, заложени в длъжностните характеристики на отделните позиции.

Към политиките за управление на персонала са включени и такива, свързани с постоянното допълнително професионално обучение, осъвременяване и разширяване на знанията и уменията на заетите специалисти. Задължително се провеждат обучения при промяна на нормативни актове, МСФО, данъчни закони и други, касаещи пряко тяхната работа. Целта на тази политика е да се постигне увеличаване на тяхната експертиза и усъвършенстване на уменията им за повишаване на ефективността при изпълнение на служебните им задължения.

Процес на Дружеството за оценка на риска свързан с финансовото отчитане

Съветът на директорите, Одитният комитет и съставителят на финансовите отчети имат ключова роля в процеса за постоянно идентифициране, наблюдение и контрол на бизнес рискове, вкл. за установяване и контрол на ефектите от тези от тях, които оказват и пряко влияние върху отделни процеси и обекти от счетоводството, финансовото отчитане и отчетността на Дружеството. Те, заедно, осигуряват цялостния мониторинг върху процеса по управление на рисковете.

Рисковите фактори, имащи отношение към надеждната финансова отчетност, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да създава, поддържа и обработва счетоводни и оперативни данни по начин, който да гарантира достоверна финансова отчетност, отчети и доклади. В Дружеството са дефинирани като основни следните фактори:

а) като външни рискове се определят: промяна в бизнес средата и пазарната среда на Дружеството; дейността на конкурентите; промяна в законовата и регулаторна рамка; промени в ключови клиенти; недобросъвестни или злонамерени действия от външни лица; бърз корпоративен растеж.

б) към вътрешните рискове се причисляват: промяна на счетоводни политики и МСФО; промени в персонала на отделите, отговорни за и/или с финансовата отчетност; промени в информационните системи; грешки в работата и/или недостатъчни знания или умения на персонала, приложение на множество приблизителни оценки – особено приложение на справедливи стойности на инвестиционните имоти, с участието на външни експерти.

Рисковите фактори, които имат повтарящ се характер и/или са свързани с приложение на счетоводни политики и приблизителни оценки, текущо се следят от съставителя на финансовите отчети, който предлага решения за управлението и правилното отразяване на техните ефекти във финансовите отчети. Новите рискови фактори се идентифицират от съставителя на финансовите отчети, като те се оценяват и разработват от него. При необходимост, се използва и консултантска помощ от независими консултанти, вкл. и за приложението на нови МСФО. Общото наблюдение на процеса по управлението на рисковете, свързани с финансовото отчитане се осъществява от Одитния комитет на Дружеството.

Информационна система на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Организация на счетоводната функция и процес на финансово отчитане

Информационна система

Информационната система на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което „Софарма билдингс" АДСИЦ е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция, включва инфраструктура (физически и хардуерни компоненти), софтуер, хора, процедури и данни. За целите на счетоводното отчитане Дружеството е интегрирало AJUR 7, а за обработка на заплатите се използва системата Омега Тим. Качеството на информацията, генерирана от двете системи осигурява значителни възможности на ръководството да взема адекватни, обосновани и своевременни решения при управлението и контрол на дейностите по изготвянето на различни финансови и управленски отчети, както и на други публични документи с финансова информация.

Информационната система, имаща отношение към целите и процеса на финансовото отчитане, обхваща методи и документация, които:

- идентифицират и отразяват всички валидни сделки и операции;
- описват своевременно сделките и операциите с достатъчно подробности, позволяващи подходящата им класификация за целите на финансовото отчитане;
- оценяват стойността на сделките и операциите по начин, който позволява отразяване на тяхната подходяща парична стойност във финансовия отчет;
- определят времевия период, през който са възникнали сделките и операциите, за да позволят записването им в подходящия счетоводен период;
- представят подходящо сделките и операциите и свързаните с тях оповестявания във финансовия отчет съгласно изискванията на отчетната рамка.

Отдел „Счетоводство" - изпълнение на счетоводната функция и ключова роля в процеса на финансовото отчитане

Счетоводното обслужване на „Софарма билдингс" АДСИЦ се осъществява от „Телекомплект" АД, в качеството му на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на което Дружеството е възложило с договор воденето и съхраняването на счетоводната му и друга отчетност и кореспонденция. Счетоводният отдел, обслужващ дейността на „Софарма билдингс " АДСИЦ, се ръководи от главен счетоводител. В неговия състав са: зам. главни счетоводители и оперативни счетоводители. Съгласно неговата функционална характеристика той обхваща и реализира изцяло счетоводно-отчетната функция в Дружеството, вътрешния счетоводен контрол и изготвянето на финансови отчети. В неговите отговорности е коректното и последователно приложение на разработените счетоводни политики, разработването и приложението на вътрешен сметкоплан; отчетни методики, текущото водене на счетоводството; текущия счетоводен анализ и контрол на отчетните данни и документация; сводирането и класифицирането на отчетните данни за целите на финансовите отчети; изготвянето и/или обработката на входящите данни за приблизителните счетоводни оценки заедно с ангажираните експерти, както и докладване на установени отклонения и несъответствия на Изпълнителния директор на „Софарма билдингс" АДСИЦ; и спазването на нормативните изисквания в областта на счетоводството, данъците и други свързани с тях области.

Счетоводната политика на „Софарма билдингс“ АДСИЦ подлежи ежегодно на одобрение на две нива – от съставителя на финансовите отчети и от Съвета на директорите. Най-важните нейни аспекти, необходими за правилното разбиране на финансовите отчети, задължително се оповестяват.

Изборът на отчетната рамка е дефиниран на база изискванията на Закона за счетоводството. „Софарма билдингс“ АДСИЦ прилага Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз. Текущият контрол за правилното приложение на МСФО се извършва от съставителя на финансовите отчети и одитния комитет. Допълнително потвърждение за коректността на приложението се получава от външните одитори.

Изготвянето на финансовите отчети на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за публично ползване е резултат на цялостен процес по счетоводно приключване на отчетен период. Този процес е формализиран чрез приети от ръководството на Дружеството и ръководството на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС документи с правила и инструкции. Те са свързани с извършването на определени действия и процедури, и респ. изготвянето на определени документи от лица от отдел „Счетоводство” или от други длъжностни лица и тези действия и процедури са насочени към: извършване на инвентаризации; анализи на сметки; изпращане на потвърдителни писма; определяне на най-добри приблизителни оценки като амортизации, преоценки, обезценки и начисления, които да са базирани на разумно обосновани предположения, сводиране и класификация на счетоводните данни; проучвания и анализи на определени правни документи (договори, съдебни дела, становища на правни консултанти); проучвания и оценка на доклади на експерти (оценители, вътрешни одитори, други вътрешни експерти и длъжностни лица); изготвяне, анализи и обсъждания на проекти на финансови отчети.

Процесът по счетоводно приключване се ръководи пряко от съставителя на финансовите отчети, като той взема крайните решения по ключови въпроси, свързани с признаването, класификацията, оценките, представянето и оповестяванията относно определени обекти, операции и събития, както и за цялостното представяне на финансовите отчети.

Контролни дейности

Контролните действия, които са предвидени в разработените и внедрени вътрешни контроли по процеси включват: прегледи на изпълнението и резултатите от дейността; обработка на информацията; физически контроли и разделение на задълженията и отговорностите.

Общите контроли, които имат отношение към финансовото отчитане, могат да бъдат категоризирани като процедури, свързани с текущи и периодични прегледи и анализи на финансовите показатели и входящите данни за тях, чрез които се представя във финансовите отчети изпълнението и резултатите от дейността на Дружеството. Те от своя страна включват прегледи и анализи на фактически отчетени данни за резултати спрямо предходни периоди.

Контролите, заложени към информационните системи на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС обхващат както контролите на приложните програми, така и общите ИТ контроли, които представляват политика и процедури, които спомагат за гарантиране на непрекъснатото правилно функциониране на информационните системи. Типичните контроли върху приложните програми, които са заложени, са: проверка на математическата точност на записите, поддържане и преглед на сметки и оборотни ведомости, автоматизирани контроли, като проверки на входящите данни и проверки за последователността на номерацията и неавтоматично проследяване на докладите за изключения. Общите ИТ контроли включват: контроли върху промяната на програмите, контроли, които ограничават достъпа до програми или данни, контроли върху внедряването на нови издания пакетни софтуерни приложни програми и контроли върху системен софтуер, ограничаващи достъпа или текущото наблюдение върху ползването на системните помощни функции, които биха могли да променят финансови данни или записи, без да оставят следа за последващо проследяване.

Прилаганите физически контроли обхващат:

а) мерки за физическата сигурност на активите – обезопасени съоръжения и помещения, както и специални условия за достъп до активи и документи;

б) специална процедура за одобрение на достъп до компютърни програми и файлове с данни;

в) периодични инвентаризации - процедури по организацията и провеждането на инвентаризации чрез физическо преброяване/претегляне на наличностите/изпращане на подходящи писма за потвърждаване и сравняване със сумите, отразени в контролните описи и счетоводните документи/регистри. Въведени са процедури по своевременното анализиране на резултатите от инвентаризациите, разработване на решения за счетоводното им отчитане и респ. одобрение от изпълнителния директор.

В разработените и внедрени процедури по управление, организация и изпълнение на основните рутинни процеси (доставки и продажби), както и за процесите по изготвянето и приемането на комплексните приблизителни оценки (амортизация, обезценки, преоценки, и дългосрочни провизии) са предвидени и вътрешни контроли. Те са насочени към: оторизация на отделната операция и издаваните първични документи; преглед и проверка на издаваните документи и ангажираните в операцията активи; последващо преизчисляване и сравняване с други документи (договори, заявки, потвърждения, ценови листи и др.) и лица, както и разделянето на задълженията и отговорностите на участващите длъжностни лица на всяка стъпка от съответния процес, за да се осигури взаимен контрол между тях, както и за намаляване на възможностите да се позволи на някое лице да бъде в позиция както да извърши, така и да прикрие грешки или измама в обичайния ход на изпълнение на задълженията си.

“Телекомплект“ АД е в процес на постоянно разширяване на формализираните контролни процедури и дейности.

Текущо наблюдение на контролите

Важна приоритетна цел на Съвета на директорите е да се установи и поддържа непрекъснат и ефективен вътрешен контрол. Текущото наблюдение на контролите от страна на ръководството включва преценка дали те работят както това е предвидено и дали те биват модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията. Текущото наблюдение на контролите може да включва дейности, като например, преглед от ръководството дали своевременно се изготвят вътрешните управленски отчети и дали ключови данни в тях са в равнение с потвърждение от трети лица и неговите предвиждания.

Одитният комитет също осъществява текущо наблюдение върху вътрешните контроли по процесите на предприятието чрез своите оценки за отделни контроли или групи контроли. Обикновено те периодично предоставят такава информация, в хода на изпълнение на своите задължения и функции, и свои преценки относно функционирането на определени вътрешни контроли, фокусирайки значително внимание върху оценката на ефективността им, комуникират със съответните лица информацията за установените силни и слаби страни на вътрешните контроли и отправят препоръки за тяхното подобряване.

Дейностите по текущо наблюдение включват ползването на информация от външни страни, която посочва проблеми или да очертава области, нуждаещи се от подобрение. Такива страни са клиентите, доставчиците и обслужващата банка. В допълнение, регулаторният орган в лицето на КФН, също може да комуникира с ръководството на предприятието въпроси, които засягат функционирането на вътрешния контрол, например, обмен на информация, пряко наблюдавана от Комисията, свързана с изпълнението на дадени действия или сделки от Дружеството или проверки от самата КФН. Също така при изпълнение на дейностите по текущо наблюдение ръководството винаги взема под внимание и комуникацията с външните одитори, свързана с вътрешния контрол и установените от тях слабости и направени препоръки.

IV. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

1. Информация по член 10, параграф 1, букви "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Към 31.12.2021 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в Общото събрание на Дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
„Софарма“ АД, ЕИК 831902088	66 627	10.25%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	64 250	9.88%
„Донев инвестмънтс холдинг“ АД, ЕИК 831915121	64 740	9.96%
Венцислав Стоев	127 500	19.62%
Огнян Донев	129 650	19.95%

2. Информация по член 10, параграф 1, букви "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

„Софарма билдингс“ АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

3. Информация по член 10, параграф 1, букви "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Няма ограничения върху правата на глас на акционерите.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма билдингс“ АДСИЦ назначаването (избирането) и освобождаването на членовете на Съвета на директорите, както и определянето на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона са в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството и се извършва след получаване на предварителното одобрение на Комисията за финансов надзор.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет.

Членовете на Съвета на директорите не може да са лица, които са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато е приложимо.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в дружеството;

2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;

3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;

4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице;

5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на дружеството.

Съгласно приложимата нормативна уредба и Устава на „Софарма билдингс“ АДСИЦ внасянето на изменения и допълнения в Устава на Дружеството е в изключителната компетентност на Общото събрание на акционерите на Дружеството. На основание чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦДС, промяната в Устава на Дружеството се извършва след получаване на предварителното одобрение на Комисията за финансов надзор.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Правомощията на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на Дружеството.

Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на Общото събрание на акционерите и са регламентирани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

V. Състава и функционирането на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

1. Състав на членовете на Съвета на директорите и на Одитния комитет

„Софарма билдингс“ АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2021 г. е в следния състав:

Емил Костов – Изпълнителен член на СД

Ирина Минчева – Председател на СД

Стойчо Пангев – Член на СД

С решение на Общото събрание на акционерите от 16.06.2020 год. членовете на Съвета на директорите на Дружеството са преизбрани за нов мандат от 5 години.

Членовете на Одитния комитет са преизбрани на проведеното на 16.06.2020 год. Редовно годишно общо събрание на акционерите за нов 3 годишен мандат в състав:

Елена Големанова - Председател

Петя Лазарова - Член

Михаела Толина - Член

2. Ред за работа на Съвета на директорите и на Одитния комитет

Съветът на директорите приема правилник за работата си и избира Председател и Зам. Председател от своите членове. Съветът се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно, за да обсъди състоянието и развитието на дружеството. Всеки член на съвета може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси.

Съветът на директорите приема решения, ако присъстват най-малко половината от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията се вземат с обикновено мнозинство.

Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, ако всички членове са заявили писмено съгласието си за решението. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите. Общото събрание на акционерите на Дружеството е приело Статут на Одитния комитет, съгласно който същият изпълнява следните функции:

- информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;
- наблюдава процеса на финансово отчитане в Дружеството и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, пар. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16.04.2014 г. относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес и за отмяна на Решение 2005/909/ЕО на Комисията (наричан по-долу за краткост „Регламент (ЕС) № 537/2014“);
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори на Дружеството в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от Закона за независимия финансов одит (Обн., ДВ, бр. 95 от 29.11.2016 г.), както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита (ако има такива) на Дружеството по чл. 5 от същия Регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор на Дружеството и препоръчва назначаването му съгласно Закона за независимия финансов одит и чл. 16 от Регламент (ЕС) № 537/2014, освен ако и докато Дружеството формира нарочна Комисия за подбор на регистриран одитор за извършване на задължителен финансов одит на годишните финансови отчети на Дружеството.

VI. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период;

Ръководството на Дружеството не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит на основание изключението, предвидено в чл.100н, ал. 12 от ЗППЦК. Ръководството на „Софарма билдингс" АДСИЦ полага всички усилия за осигуряването на равни възможности при назначаване и за спазване по форма и същество на целия диапазон от закони, отнасящи се до справедливи практики в работната среда и предотвратяване на дискриминация.

22.03.2022 г.
Гр. София

Emil Georgiev Kostov
Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:23:57 +02'00'

Емил Костов
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

<u>по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа</u>

Долуподписаните **Емил Костов,** в качеството си на представляващ и **Петя Лазарова,** в качеството си на Главен счетоводител на "Софарма Билдингс" АДСИЦ, ЕИК 175346309, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, СБТ, сграда А, ет. 20

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Финансовият отчет за 2021 година, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата и загубата на „**Софарма Билдингс " АДСИЦ**;

2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „**Софарма Билдингс " АДСИЦ**, както и състоянието на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

ДЕКЛАРАТОРИ:

Emil Georgiev Kostov
Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:24:25 +02'00'

Емил Костов

Petya Nikolova Lazarova
Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova
Date: 2022.03.22 14:13:29 +02'00'

Петя Лазарова

22.03.2022 г.
гр. София

Д О К Л А Д

ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ за 2021 г.

Докладът е изготвен на основание чл. 100н, ал. 4, т. 5 от ЗППЦК, чл. 12, ал. 1 и чл. 13 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията и т. 11 от Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“, разработена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 24.09.2020 г. и актуализирана на 24.06.2021 г.

Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период, преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, включително всички ползи под всякаква форма, които са предоставени или дължими на настоящите и бившите членове на управителния или контролния орган, с акцент върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.

Политиката за възнагражденията е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. и е разработена в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество.

Политиката е разработена от Съвета на директорите на „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ в изпълнение на правомощията му по чл. 11, ал. 2 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията.

При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството се прилагат следните принципи:

- Стимулиране на дългосрочната устойчивост на Дружеството и гарантиране, че възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността, на база обективни и измерими критерии, включващи финансови и нефинансови показатели;

- Съответствие със стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството;

- Справедливост, недопускане на дискриминация или неравностойно третиране на лицата при определяне на възнагражденията;

- Отчитане на спецификите, произтичащи от статута на Дружеството като ДСИЦ, и особените нормативни изисквания към организацията на дейността му;

- Недопускане на конфликт на интереси.

При разработване на Политиката са съобразени инвестиционните цели на Дружеството, които се съдържат в Устава му. В изпълнение на изискванията на чл. 11, ал. 9 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за отчитане на възнагражденията и условията на труд на служителите в дружеството, при разработване на Политиката са съобразени: числеността на персонала, размерът на трудовото възнаграждение (в т.ч. допълнителни материални стимули), продължителността на трудовия стаж, установеното работно време, професионална квалификация, отговорностите на длъжността и натоварването. Съотношението на възнагражденията е отчетено в контекста на законовите ограничения и изисквания за специфичното устройство и организация на дейността на Дружеството като дружество със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите на Дружеството извършва редовен (най-малко годишен) преглед на Политиката за възнагражденията, като обръща специално внимание върху избягване създаването на стимули за прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго поведение, водещо до неблагоприятни последици за Дружеството, и при необходимост предлага на Общото събрание на акционерите подходяща актуализация. Политиката подлежи на преразглеждане от Общото събрание на акционерите на Дружеството най-малко веднъж на всеки 4 години, както и когато са необходими съществени изменения и/или допълнения в нея или това е необходимо за постигане на целите по чл. 11, ал. 8 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. и/или за осигуряване на съответствие с приложимите нормативни изисквания. Предложенията за приемане на Политика за възнагражденията, за изменения и/или допълнения в нея или за преразглеждането ѝ се разработват от Съвета на директорите, включват се като самостоятелна точка в дневния ред на Общото събрание на акционерите на Дружеството, обявен в поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, и подлежат на приемане от него. За всички изменения и/или допълнения на Политиката в нея се включват описание и разяснение на съществените промени и начинът, по който са отчетени резултатите от гласуванията на Общото събрание, становищата на акционерите и протоколите от Общите събрания, на които е била разглеждана и гласувана Политиката. Информацията по предходното изречение се оформя като нарочни Приложения – неразделна част от Политиката. След приемането ѝ с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството, отговорност за надлежното прилагане и изпълнение на Политиката носи Съветът на директорите на Дружеството.

През отчетния период дружеството няма създаден Комитет по възнагражденията.

При разработването на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи.

Дружеството може да изплаща на членовете на Съвета на директорите както постоянно, така и променливо възнаграждение:

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава постоянно месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Размерът на постоянното възнаграждение се определя с решение на Общото събрание на акционерите.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ освен постоянното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тантиеми), при положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година и по решение на Общото събрание на акционерите, в максимален размер до един процент от финансовия резултат на Дружеството за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), за Изпълнителния директор и в размер до общо един процент от финансовия резултат на Дружеството, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за останалите членове на Съвета на директорите, разпределени по решение на Общото събрание.

През отчетната финансова година, Дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно месечно възнаграждение, определено от Общото събрание на акционерите при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава на Дружеството.

За 2021 година размерът на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите е определен на 500 лева от Общото събрание на акционерите, проведено на 24.06.2021 г.

За 2021 година членовете на Съвета на директорите не са получавали променливо възнаграждение (тантиеми).

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството.

Не са предоставяни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или друг вид променливо възнаграждение.

Членовете на Съвета на директорите могат да получават годишно променливо възнаграждение (тантиеми), при изпълнение на следните критерии за постигнати резултати от дейността:

1. *Финансови критерии:*

а) критерий за оперативни резултати и устойчиво развитие – наличие на положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС;

б) критерий за средносрочна стабилност и устойчиво развитие – запазване или нарастване на положителен финансов резултат /печалба/, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за 2 последователни отчетни години;

в) критерий за дългосрочна стабилност и устойчиво развитие – запазване или нарастване на положителен финансов резултат /печалба/, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, за 4 последователни отчетни години;

2. *Нефинансови критерии:*

а) критерий за устойчивост – недопускане на обезценка на портфейла от инвестиционни имоти на Дружеството – изпълнение е налице, когато балансовата стойност на инвестиционните имоти съгласно одитирания годишен финансов отчет за предходната отчетна година е равна или по-голяма от балансовата стойност съгласно одитирания годишен финансов отчет за предшестващата я отчетна година;

б) критерий за дължима грижа при изпълнение на служебните задължения – спазване на приложимите правила и процедури – изпълнението се установява по отсъствието на наложени административно наказателни санкции на съответния член на Съвета на директорите във връзка със съответно заеманата длъжност в Дружеството;

в) критерий за професионален опит и корпоративна лоялност – професионален стаж в Съвета на директорите в Дружеството;

г) критерий за работна среда – изпълнението се установява по наличие на положителна оценка на служителите за условията на труд;

д) критерий за удовлетвореност на инвеститорите – изпълнението се установява по наличие на положително становище на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Политиката за възнагражденията определя относителна тежест на всеки от финансовите и нефинансовите критерии, при съобразяване на дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството в стриктно съответствие със заложените в чл. 8 от Устава инвестиционни цели. Размерът на променливото възнаграждение се определя чрез сумиране на съответната относителна тежест на критериите, изпълнени през отчетния период, на база на който се формира годишното променливо възнаграждение, но не повече от установения в Политиката максимален размер. Чрез определяне на относителни тежести на отделните нефинансови критерии по-високи от минимума в съотношението, се поощрява поставянето на конкретни различни приоритети за дейността на Дружеството за отделните периоди, без същевременно да се позволява игнориране на всички останали критерии и да се налага предприемането на инициативи с висок риск или неоправдан дългосрочен ефект за постигане на краткосрочни резултати за достигане на максимален размер на променливото възнаграждение. Избраният подход цели обезпечаване на устойчиво развитие на Дружеството и осигуряване на стабилност в дългосрочен план. Същевременно, чрез установяване на максимален размер на съвкупната относителна тежест на нефинансовите критерии в общия размер на променливото възнаграждение се гарантира, че същото е определено съобразно заложените в Устава на Дружеството инвестиционни цели и допринася за изпълнението им. По този начин се осигурява приносът на Политиката за постигане на бизнес целите и реализиране дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати.

Заложените в Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството критерии за определяне на променливите възнаграждения са измерими и обективни и тяхното изпълнение може да бъде установено, без участие на Съвета на директорите и/или необходимост от извършване на субективна преценка. Обективността на финансовите критерии, които съобразно инвестиционните цели на Дружеството имат най-голяма относителна тежест при определяне и изплащане на променливите възнаграждения, е допълнително гарантирана от нормативно установената отговорност на регистрирания одитор, извършващ независим финансов одит, и на съставителя на годишните финансовите отчети за неверни, заблуждаващи или непълни данни в тях; както и от обстоятелството, че воденето на счетоводна отчетност на Дружеството е възложено, в съответствие с чл. 27, ал. 3 ЗДСИЦДС, на трето лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС.

При всички случаи, когато изпълнението на критериите за определяне на променливите възнаграждения не може да бъде установено по обективни данни, без участие на Съвета на директорите и/или необходимост от извършване на субективна преценка, съгласно т. 7.2 от Политиката за възнагражденията предложението до Общото събрание за изплащането им се прави от Съвета на директорите след изготвяне на становище:

а) за оценка на изпълнение на критериите за определяне на променливото възнаграждение на Изпълнителния директор – от Съвета на директорите, без участие на Изпълнителния директор, включително без негово присъствие на заседанието, на което се обсъжда и изготвя становището;

б) за оценка на изпълнение на критериите за определяне на променливите възнаграждения на неизпълнителните членове на Съвета на директорите – от независим експерт, ангажиран от Изпълнителния директор, като за гарантиране на независимост, експертът не може да е лице по чл. 22, ал. 3, т. 1-3 и 5 от ЗДСИЦДС и е длъжен да представи декларация за липса на тези обстоятелства.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати.

С цел гарантиране приноса на Политиката за възнагражденията за изпълнението на бизнес целите на Дружеството, относителната тежест на финансовите и нефинансовите критерии се определя при съобразяване на дългосрочните интереси и устойчивост на Дружеството в стриктно съответствие със заложените в чл. 8 от Устава инвестиционни цели, както следва:

- финансови критерии - при наличие на положителен финансов резултат /печалба/ за предходната отчетна година, определен съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС - формира 80 % от размера на променливото възнаграждение;

- нефинансови критерии - формират общо до 20 % от размера на променливото възнаграждение, от които:

критерий за устойчивост – 5 %;

критерий за дължима грижа при изпълнение на служебните задължения – 5 %;

критерий за професионален опит и корпоративна лоялност – при стаж над 2 години – 1 %; при стаж над 5 години – 3 %; при стаж над 10 години – 5 %;

критерий за работна среда – 5 %;

критерий за удовлетвореност на инвеститорите – 5 %.

Размерът на променливото възнаграждение се определя чрез сумиране на съответната относителна тежест на критериите, изпълнени през отчетния период, на база на който се формира годишното променливо възнаграждение, но не повече от установения в Политиката максимален размер.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения.

На членовете на Съвета на директорите през 2021 год. не са изплащани бонуси и други непарични допълнителни възнаграждения.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо.

По отношение на членовете на Съвета на директорите на „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ, не е налице ангажимент на Дружеството за допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета и Дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения.

Изплащането на не по-малко от 40 % от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като се извършва пропорционално или чрез постепенно нарастване през периода на разсрочване по решение на Общото събрание.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите.

При прекратяване на договора за управление с Изпълнителния директор от Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството преди изтичане на възложения мандат, на Изпълнителния директор се дължи обезщетение в максимален размер на брутното възнаграждение, получавано от изпълнителния директор към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на изпълнителния директор за 2 предходни години. Обезщетения не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор на Дружеството.

При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на договора за управление на изпълнителния директор, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на брутното трудово възнаграждение, получавано от изпълнителния директор към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие. Обезщетения от Дружеството не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на изпълнителния директор на Дружеството.

При нарушаване от страна на изпълнителния директор на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност, Дружеството има право на обезщетение по общите нормативни правила.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции.

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Договорите за управление с всички членове на СД са сключени за 5 години, считано от юни 2020 г.

Договорите могат да бъдат прекратени по взаимно съгласие или едностранно в съответствие с изискванията и разпоредбите на Устава на Дружеството и Търговския закон. Детайли относно предвидените обезщетения и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване са представени в т. 9 от настоящия доклад.

При прекратяване на договора за управление с член на Съвета на директорите по решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството преди изтичане на възложения мандат, на съответния член се дължи обезщетение в максимален размер на брутното възнаграждение, получавано от него към датата на решението на Общото събрание на акционерите за освобождаване, за срока на оставащия мандат към същата дата, но не повече от сумата от изплатените му годишни постоянни възнаграждения за предходните 2 години.

При неспазване на срока за предизвестие за прекратяване на договор за управление с член на Съвета на директорите, неспазилата срока страна дължи на другата обезщетение в размер на брутното възнаграждение, получавано от съответния член на Съвета на директорите към ефективната дата на прекратяване, за срока на неспазеното предизвестие.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година.

За 2021 г. на членовете на Съвета на директорите на Дружеството са изплатени следните възнаграждения:

Име и фамилия	**Позиция**	**възнаграждение бруто х. лв.**	**тантиеми бруто х. лв.**
Емил Костов	Изпълнителен член на СД	12	-
Ирина Минчева	Член на СД	6	-
Стойчо Пангев	Член на СД	6	-

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година:

Име и фамилия	**Позиция**	**изплатеното възнаграждение х. лв.**	**начислено възнаграждение х. лв.**
Емил Костов	Изпълнителен член на СД	12	12
Ирина Минчева	Член на СД	6	6
Стойчо Пангев	Член на СД	6	6

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Членовете на Съвета на директорите не са получавали други възнаграждения и други материални и нематериални стимули.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

Няма възнаграждение, получено от членовете на Съвета на директорите под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

През 2021 г. не са извършвани допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2021 г. не е извършвана промяна на членовете на Съвета на директорите. Няма платено и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите им по време на последната финансова година.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" -"д"

През 2021 г. не са предоставени бонуси или ползи под друга форма, включително облаги, свързани с допълнително доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване на членовете на Съвета на директорите от Дружеството извън посочените в букви "а" - "д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

Няма предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите на членовете на Съвета на директорите през 2021 г.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

През 2021 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от дружеството.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

През 2021 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

През 2021 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

През 2021 година няма предложени и предоставени опции върху акции или предоставени акции от Дружеството.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне;

Годишното изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа на пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директорите през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне е показано в следната таблица:

Година	2015 г.	2016 г.	Изменение 2016г. спрямо 2015 г. %	2017г.	Изменение 2017г. спрямо 2016 г. %	2018г.	Изменение 2018г. спрямо 2017 г. %	2019г.	Изменение 2019г. спрямо 2018 г. %	2020г.	Изменение 2020г. спрямо 2019 г. %	2021г.	Изменение 2021г. спрямо 2020 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	24	24	0%	24	0%	23	-4%	23	0%	24	4%	24	0%
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	8	8	0%	8	0%	8	0%	8	0%	8	0%	8	0%
Резултати на дружеството – печалба/загуба х. лв.	(47)	(54)	15%	(65)	20%	(71)	9%	(80)	13%	76	-195%	5	-93%
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	19	19	0%	22	16%	21	-5%	20	-5%	21	5%	21	0%
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	19	19	0%	22	16%	21	-5%	20	-5%	21	5%	21	0%

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение;

По решение на Общото събрание Дружеството има право да коригира, за което следва да уведоми своевременно засегнатото лице, размера на разсрочената част от променливото възнаграждение съобразно действително постигнатите резултати, в съответствие с критериите, заложени в Политиката за възнагражденията. Общото събрание на акционерите може да реши да не изплати до 100 % от неизплатената (в т.ч. разсрочена) част от предоставено променливо възнаграждение и/или поиска връщане на до 100 % от изплатено променливо възнаграждение в следните случаи:

а) Дружеството е претърпяло значителни вреди (в т.ч. репутационни) в резултат на виновно деяние, извършено или допуснато от съответния член на Съвета на директорите;

б) съответният член на Съвета на директорите е нарушил забраната за допускане на конфликт на интереси и/или клаузата от договора за управление, забраняваща извършването на конкурентна дейност;

в) значително влошаване на финансовото състояние на Дружеството;

г) променливото възнаграждение е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни.

Договорите с членовете от Съвета на директорите на Дружеството включват разпоредби, които да позволяват на Дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение на основанията, предвидени в Политиката, включително когато същото е било предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора.

През отчетния период не е била упражнявана възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Дружеството не предвижда извънредни обстоятелства, при които Дружеството временно може да не прилага част от нея.

Информация относно изпълнението на политиката за възнагражденията на членовете на съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за следващата финансова година

С настоящата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, се приемат за водещи принципите на Директива (ЕС) 2017/828 на Европейския парламент и на Съвета от 17 май 2017 година за изменение на Директива 2007/36/ЕО по отношение на насърчаването на дългосрочната ангажираност на акционерите, както и на Препоръка 2009/385/ЕО на ЕК от 30 април 2009 г. за допълнение на Препоръка 2004/913/ЕО и Препоръка 2005/162/ЕО по отношение на режима за възнагражденията на директорите на дружества, чиито ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, въведени с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

Членовете на Съвета на директорите приемат, че при рязка промяна във финансовото състояние на Дружеството, Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и отразените в нея промени ще бъдат приети по надлежен ред.

Всеки акционер или негов представител, участващ в редовното общо събрание, може да отправя препоръки по доклада. В случай че са отправени препоръки, дружеството ще посочи в следващия доклад как са взети предвид препоръките.

Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма билдингс“ АДСИЦ, представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на Дружеството за 2021 г. и ще бъде публикуван на интернет страницата на Дружеството - https://sopharma-buildings.com/.

22.03.2022 г.

Emil Georgiev Kostov

Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:25:06 +02'00'

.....

Емил Костов

Изпълнителен директор

Информация по Приложение 3 към чл. 10, т. 2 от Наредба 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на „Софарма билдингс“ АДСИЦ за 2021г.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, пряко притежаващи над 5 на сто от капитала на дружеството към 31.12.2021 г., са следните:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции към 31.12.2021	Процент от капитала	Брой притежавани акции към 31.12.2020	Процент от капитала
„Софарма” АД, ЕИК 831902088	66 627	10.25%	262 471	40.38%
„Донев Инвестмънтс Холдинг” АД, ЕИК 831915121	64 740	9,96%	64 250	9,88%
“Телекомплект инвест” АД, ЕИК 201653294	64 250	9,88%	64 250	9,88%
Огнян Донев	129 650	19.95%	127 806	19.66%
Венцислав Стоев	127 500	19.62%	127 500	19.62%

През отчетния период промяната на броя притежавани акции е в резултат от търговия на регулирания пазар.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Уставът на „Софарма билдингс“ АДСИЦ не предвижда наличие на специални контролни права. Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На „Софарма билдингс“ АДСИЦ не са известни сключени споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„Софарма билдингс“ АДСИЦ не е сключвало съществени договори, чиито клаузи да предвиждат, че същите пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Emil Georgiev Kostov
Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:25:33 +02'00'

22.03.2022 г.
гр. София

Емил Костов
Изпълнителен Директор

Вътрешна информация по чл. 10, т. 4
от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН

Вътрешна информация

по чл. 7 от Регламент (ЕС) No 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба относно обстоятелствата, настъпили през периода, приключващ на 31.12.2021 г. за „Софарма билдингс“ АДСИЦ

„Софарма билдингс“ АДСИЦ разкрива вътрешната информация **по чл. 7 от Регламент (ЕС) No 596/2014** на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба на Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД и обществеността чрез системите Е-Регистър, Екстри нюз и електронната страница на Дружеството:

- интернет адрес на Комисия за финансов надзор – http://www3.fsc.bg/eregnews/index.jsp
- на интернет страницата - http://www.x3news.com/?page=News&uniqid=61f3dc6450135, която представлява интернет медия, предлагана от „Българска Фондова Борса“ АД чрез дъщерното й дружество „Сервиз Финансови Пазари“ ЕООД;
- електронна страница на Дружеството - https://sopharma-buildings.com/, в секция „Инвестор център“ и в секция „Новини“.

На 29.01.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2020 г.

На 30.03.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността Одитиран Годишен финансов отчет за 2020 г.

На 29.04.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността междинен финансов отчет за първото тримесечие на 2021 г.

На 21.05.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността Покана и материали за РОСА.

На 07.06.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността Уведомление за дялово участие по чл. 148б от ЗППЦК от „Софарма“ АД - На 03/06/2021 година, със сделка за разпореждане от страна на “Софарма” АД на 32 000 броя акции от капитала на “Софарма Билдингс” АДСИЦ, делът на “Софарма” АД в капитала на “Софарма Билдингс” АДСИЦ минава под прага от 40% до 35.44%. При следваща сделка за разпореждане от страна на “Софарма” АД отново на 32 000 броя акции от капитала на “Софарма Билдингс” АДСИЦ, делът на “Софарма” АД минава под прага от 35% до 30.52%.

На 09.06.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността Уведомления за дялово участие по чл. 148б от ЗППЦК от „Софарма“ АД:

На 08/06/2021 година, със сделка за разпореждане от страна на "Софарма" АД на 20 000 броя акции от капитала на "Софарма Билдингс" АДСИЦ, делът на "Софарма" АД в капитала на "Софарма Билдингс" АДСИЦ минава под прага от 30% до 27.44%;

На 08/06/2021 година, при следваща сделка за разпореждане от страна на "Софарма" АД на 96 000 броя акции от капитала на "Софарма Билдингс" АДСИЦ, делът на "Софарма" АД минава под прага от 25%, 20% и 15% до 12.67%.

На 14.06.2021 г. Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността Уведомления за дялово участие по чл. 148б от ЗППЦК от „Софарма“ АД:

На 11/06/2021 година е осъществена сделка за придобиване от страна на Росица Димчева Донева на 13 400 броя акции от капитала на „Софарма Билдингс" АДСИЦ с което делът на Росица Димчева Донева в капитала на „Софарма Билдингс"АДСИЦ преминава прага от 5.00%.

На 11/06/2021 година е осъществена сделка за разпореждане от страна на Росица Димчева Донева на 1 000 броя акции от капитала на „Софарма Билдингс" АДСИЦ с което делът на Росица Димчева Донева в капитала на „Софарма Билдингс"АДСИЦ минава под прага от 5.00%.

На 24.06.2021 година “Софарма Билдингс” АДСИЦ проведе Общото събрание на акционерите, на което бяха взети следните решения:

Дружеството да не разпределя дивидент за 2020 г., независимо че е приключило отчетната 2020 г. с положителен финансов резултат в размер на 76 311,17 лева, след преобразуването му съгласно одитирания Годишен финансов отчет за 2020 г. по реда на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /отм. ДВ. бр.21 от 12.03.2021 г., но в сила към датата на съставяне на финансовия отчет/, резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е загуба в размер на 45 556,42 лева, като същият не се променя при преобразуване съобразно чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация /обн. ДВ. бр.21 от 12.03.2021 г., в сила от 16.03.2021 г./. Формираната печалба за 2020 г. в размер на 76 311,17 лева да бъде отнесена във фонд „Резервен“ в пълен размер.

Прие изменения в Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Софарма Билдингс ” АДСИЦ.

Прие изменения и допълнения в Устава на Дружеството. Уставът е вписан в Търговския регистър под № 20210701093337.

Общото събрание на акционерите избра специализирано одиторско дружество „БЕЙКЪР ТИЛИ КЛИТУ И ПАРТНЬОРИ“ ООД, гр. София, ЕИК 131349346, включено с регистрационен номер 0129 в регистъра на специализираните одиторски дружества, за регистриран одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 год.

На 28.07.2021 година Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г.

На 29.10.2021 година Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността междинен финансов отчет за трето тримесечие на 2021 г.

31.01.2022 година Дружеството представи пред КФН, БФБ и Обществеността междинен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2021 г.

Emil Georgiev Kostov

Digitally signed by Emil Georgiev Kostov
Date: 2022.03.22 14:26:04 +02'00'

22.03.2022 г.
гр. София

Емил Костов
Изпълнителен Директор

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

СПРАВКА
по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС
за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3.

Данни за отчетния период	
Начална дата:	1 Януари 2021
Крайна дата:	31 Декември 2021
Дата на съставяне:	22 Март 2022
Данни за лицето	
Наименование на лицето:	СОФАРМА БИЛДИНГС
Тип лице:	АДСИЦ
ЕИК:	175346309
Представляващ/и:	Емил Костов
Начин на представляване:	Изпълнителен директор
Адрес на управление:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев 5, кула А, ет.20
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. Лъчезар Станчев 5, кула А, ет.20
Телефон:	02 42 50 125
Факс:	02 42 50 131
E-mail:	p.lazarova@sbt.bg
Уеб сайт:	https://sopharma-buildings.com/
Медия:	
Съставител на отчета:	Петя Лазарова
Длъжност на съставителя:	Гл. счетоводител

СПРАВКА по чл. 31, ал. 3 от ЗДСИЦДС

за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Нормативно изискване	Финансов резултат на Софарма Билдингс АДСИЦ за периода: 01.01.2021-31.12.2021 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	4,571.23 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	-49,275.40 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:**	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;**	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:**	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	**Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;**	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	**Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;**	
	Сума за разпределяне на дивидент;	-44,704.17 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	**-40,233.75 лв.**
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	1,217,149.80 лв.
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	1,212,578.57 лв.
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: *Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.*	

Забележки:

1. Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.
2. Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.
3. В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.

Дата на съставяне: 3/22/2022

Съставител: Петя Лазарова — Petya Nikolova Lazarova — Digitally signed by Petya Nikolova Lazarova Date: 2022.03.22 14:14:22 +02'00'

Представляващ/и: Емил Костов — Emil Georgiev Kostov — Digitally signed by Emil Georgiev Kostov Date: 2022.03.22 14:26:42 +02'00'

Baker Tilly Klitou and Partners EOOD
5 Stara planina str, floor 5
Sofia 1000
Bulgaria

T: +359 2 9580980
F: +359 2 8592139

info@bakertillyklitou.bg
www.bakertillyklitou.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на **СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ** („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2021 г., отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на Кодекса на СМСЕС и ЗНФО. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Baker Tilly Klitou and Partners EOOD trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка, са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	***Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит***
Оценка на инвестиционни имоти	**В тази област нашите одиторски процедури включиха:**
Както е посочено в приложение 6 към финансовия отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 683 хил.лв., оценени към 31 декември 2021 по справедлива стойност. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е сложен процес, който налага ръководството да прави съществени предположения, различни преценки и приблизителни оценки. Горепосоченото обуславя присъща несигурност на тези оценки на ръководството. Оценките на инвестиционните имоти са направени от ръководството със съдействието на независими лицензирани оценители, външни за Дружеството експерти. Поради обстоятелствата, че: а) процесът на определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти предполага множество преценки, по-високо ниво на субективност и несигурност и б) съществеността на самия отчетен обект, както е посочено по-горе, ние сме определили оценката на инвестиционните имоти като ключов одиторски въпрос.	• Оценка на обективността, независимостта и компетентността на външните лицензирани оценители; • Разглеждане и преценяване на направената от Дружеството оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти; • Анализи и оценка на адекватността на основните преценки и допускания, използвани от ръководството на Дружеството; • Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството относно инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността и декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Ние нямаме нищо за докладване по този въпрос.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансовия отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

— идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
— получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
— оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
— достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
— оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т.3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в приложение 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал.4, т.3, б.“в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС).

Тези процедури касаят проверка на форма́та и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „СОФАРМА БИЛДИНГС” АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, приложен в електронния файл 8945008OVC497G1T2P47-20211231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ”).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 8945008OVC497G1T2P47-20211231-BG-SEP.xhtml и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2021 година, съдържащ се в приложения електронен файл 8945008OVC497G1T2P47-20211231-BG-SEP.xhtml е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството от общото събрание на акционерите, проведено на 24 юни 2021 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от „Бейкър Тили Клиту и Партньори“ ЕООД.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

Одиторско дружество №129 Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД

IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Date: 2022.03.22 19:13:51 +02'00'

Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Digitally signed by Galina Dimitrova Lokmadjieva-Nedkova
Date: 2022.03.22 19:24:53 +02'00'

Ивайло Янчев
Регистриран одитор, отговорен за одита

22 март 2022 година
София

Галина Локмаджиева-Недкова - Управител
Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД

ул. Стара планина 5, ет. 5,
София, 1000, България

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ НА

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаният:

Ивайло Янчев Янчев, в качеството ми на регистриран одитор в одиторското дружество **Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД**, с ЕИК 131349346, със седалище и адрес на управление: гр. София – 1000, ул. Стара Планина 5 и адрес за кореспонденция: гр. София – 1000, ул. Стара Планина 5

Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на финансовия отчет на **СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ** за 2021 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР за Закона на счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит издадохме одиторски доклад на 22 март 2022 г.

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМЕ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на* СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ *за 2021 година, издаден на 22 март 2022 година:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение: По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС);

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация отнасяща се до сделките на* СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ *със свързани лица. Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение 15 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., във всички съществени аспекти, съгласно изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста

на формирането на нашето мнение относно финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица;

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изрязване на отделно мнение върху тези съществени сделки;

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разгледат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишен финансов отчет на* СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ *за отчетния период, завършващ на 31 декември 2021 г., с дата 22 март 2022 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресант и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 22 март 2022 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

22 март 2022 г.

Гр. София

За Бейкър Тили Клиту и Партньори ЕООД:

IVAYLO YANCHEV YANCHEV

Digitally signed by IVAYLO YANCHEV YANCHEV
Date: 2022.03.22 19:17:51 +02'00'

Ивайло Янчев

Регистриран одитор