

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>	<b>1</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>2</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>3</b>
<b>ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>4</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ</b>	
<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>5</b>
<b>2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО</b>	<b>8</b>
<b>3. ПРИХОДИ</b>	<b>30</b>
<b>4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА</b>	<b>30</b>
<b>5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ</b>	<b>31</b>
<b>6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	<b>31</b>
<b>7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА</b>	<b>32</b>
<b>8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>	<b>32</b>
<b>9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ</b>	<b>32</b>
<b>10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</b>	<b>33</b>
<b>11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ</b>	<b>39</b>
<b>12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ</b>	<b>39</b>
<b>13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ</b>	<b>41</b>
<b>14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ</b>	<b>42</b>
<b>15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	<b>43</b>
<b>16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>43</b>
<b>17. БАНКОВИ ЗАЕМИ</b>	<b>45</b>
<b>18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА</b>	<b>47</b>
<b>19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ</b>	<b>47</b>
<b>20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>48</b>
<b>21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАΝЪЦИ</b>	<b>48</b>
<b>22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>48</b>
<b>23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ</b>	<b>49</b>
<b>24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК</b>	<b>51</b>
<b>25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>58</b>

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление в България, гр. София 1220, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс Софарма Бизнес Тауърс, бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1/24.03.2006 г. на Софийски градски съд. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175059266

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 х. лв. до 5 850 х. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 х. лв. на 11 700 х. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 х. лв. на 12 870 х. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 х. лв. на 13 256 х. лв.
- През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 х. лв на 15 711 х. лв.
- През 2015 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при които той нараства от 15 711 х. лв. на 18 087х. лв.
- През 2016 г. акционерният капитал е увеличен от 18 087 х. лв на 19 257 х. лв.
- През 2017 г. акционерният капитал е увеличен от от 19 257 х. лв на 20 104 х. лв
- През 2018 г. акционерният капитал е увеличен от 20 104 х. лв. на 20 954 х. лв. чрез издаване на нови 849 979 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една.

### 1.1. Собственост и управление

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на “Българска фондова борса – София” АД. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 31.12.2018 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Акционерен капитал (BGN'000)	20,954	20,104
Брой акции (номинал 1 лев)	20,953,944	20,103,965

<b>Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал</b>	<b>Брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
Огнян Иванов Донеv	5,190,092	24,77%
Венцислав Симеонов Стоев	5,194,191	24,79%
„Телекомплект инвест” АД	4,306,698	20,55%
“Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД	1,675,500	8,00%

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 31.12.2018 г.:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

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

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Петкова	Член
Петранка Иванова	Член

Към 31 декември 2018 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2017 г.: 1).

### 1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

За осъществяване на дейността си дружеството притежава Лиценз № 25-ДСИЦ/29.05.2006 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Софарма имоти е възложило на друго търговско дружество, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

### 1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2016 – 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2016 година	2017 година	2018 година
БВП в млн. лева	94,130	98,631	77,214*
Реален растеж на БВП *	3.4%	3.5%	3.1*
Инфлация в края на годината	(0.5)%	3.0%	3.1%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.77	1.74	1.66
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.86	1.63	1.71
Безработица (в края на годината)	6.7%	5.8%	5.0%
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00

\*Прогноза на БНБ за 2018 г., източник: БНБ;

\*БВП – предварителни данни за трето тримесечие

## 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### 2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Имоти 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 2018 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).

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане за периода, започващ на 1 януари 2018г.:

#### *МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“*

МСФО 15 заменя МСС 11 „Договори за строителство“, МСС 18 „Приходи“ и свързаните с тях Разяснения, и с някои ограничени изключения се прилага по отношение на всички приходи, произтичащи от договори с клиенти. МСФО 15 въвежда нов, пет-стъпков модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, и изисква приходите да се признават в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на прехвърлените на клиента стоки или услуги.

МСФО 15 изисква от предприятията да упражнят преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилагат всяка една стъпка от модела по отношение на договорите с техните клиенти. В допълнение, стандартът определя и счетоводното третиране на диференциалните разходи за придобиване на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договора. Нещо повече, стандартът изисква разширени оповестявания.

Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Дружеството е предпочело да прилага стандарта само към договорите, които не са изпълнени към 1 януари 2018 г.

Кумулативният ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15 се признава към датата на първоначалното прилагане като корекция на началното салдо на

неразпределената печалба. Тоест, сравнителната информация не е преизчислявана и продължава да се отчита съгласно МСС 11, МСС 18 и свързаните с тях Разяснения.

Дружеството е оценило ефектите от прилагането на новия стандарт върху годишния финансов отчет и не е идентифицирало области, които да бъдат засегнати и които да окажат влияние върху стойностите на приходите от дейността и/или вземанията и елементите на собствения капитал, доколкото не се очаква съществена промяна в бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиентите от оказваните от Дружеството услуги.

#### *МСФО 9 „Финансови инструменти”*

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39.

МСФО 9 въвежда нов подход за класификация на финансовите активи, който се базира на характеристиките на договорните парични потоци на финансовите активи и бизнес модела, в който те се управляват.

Съгласно МСФО 9, след първоначалното им признаване дълговите инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата или амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Класификацията се базира на два критерия: бизнес модела на Дружеството за управление на активите и дали договорните парични потоци от инструмента представляват ‘само плащания на главница и лихва’ по непогасената сума на главницата.

Оценката на бизнес модела на Дружеството се извършва към датата на първоначалното прилагане, т.е. 1 януари 2018 г. По отношение на финансовите активи и пасиви приемането на МСФО 9 не оказва значителен ефект върху счетоводната политика на Дружеството.

Всички търговски вземания (вземания от клиенти, вземания от свързани лица и други), класифицирани като Търговски вземания и Вземания от свързани лица към 31 декември 2017 г., се държат с цел получаване на договорните парични потоци и водят до парични потоци, представляващи само плащания на главница и лихва. Считано от 1 януари 2018 г. те се класифицират и оценяват като Дългови инструменти по амортизирана стойност.

Дружеството не е определило финансови пасиви като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Няма промени в класификацията и оценяването на финансовите пасиви на Дружеството.

Дружеството е приело следните нови и ревизирани стандарти и разяснения, които са задължителни за прилагане от 1 януари 2018 г. и които не оказват ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността:

*Промени в МСС 40 „Инвестиционни имоти“* - приет от ЕС на 14 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.); Промяната е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти“. Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти - тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна.;

*КРМСФО Разяснение 22 „Сделки с чуждестранна валута и авансови възнаграждения“* - приет от ЕС на 28 март 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г.)

*Промени в МСФО 2 „Плащане на базата на акции“* - приет от ЕС на 26 февруари 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

*Промени в МСФО 4: Прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти“ с МСФО 4 „Застрахователни договори“* - приет от ЕС на 3 ноември 2017 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.);

*Изменения на различни стандарти „Подобрения в МСФО (цикъл 2014-2016)“* - приети от ЕС на 7 февруари 2018 г. (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г.); Подобренията внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията.

Към датата на публикуване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2018 г., няколко нови стандарта и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от Дружеството.

От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети за следващи периоди, а именно:

*МСФО 16 Лизинг* (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. –приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за

лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17.

а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно балансово третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на досегашната практика;

б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията.

Дружеството планира да приеме МСФО 16 като приложи модифициран ретроспективен подход, като кумулативният ефект от прилагането се признава на датата на първоначалното прилагане в началното салдо на капитала и не се преизчислява сравнителна информация. Дружеството ще избере да приложи стандарта към договори, които преди това са били идентифицирани като лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4. Следователно Дружеството няма да прилага стандарта към договори, които преди не бяха идентифицирани като съдържащи лизинг при прилагане на МСС 17 и КРМСФО 4.

Дружеството ще избере да използва изключенията, предложени от стандарта, за лизингови договори, за които срокът на лизинга приключва в рамките на 12 месеца и договори за лизинг, за които базовият актив е с ниска стойност.

На база предварителни приблизителни изчисления, извършени към 31 декември 2018 г. се очаква въздействието на възприемането на МСФО 16 върху отчета за финансовото състояние към 1 януари 2019г. да бъде, както следва:

	<b>ОЧАКВАН ЕФЕКТ, BGN '000</b>
<b>АКТИВИ</b>	
АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ	14
<b>ПАСИВИ</b>	
ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ДОГОВОРИ ЗА ЛИЗИНГ	14
<b>НЕТЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	-

*МСФО 9 (променен) – Финансови инструменти* – относно случаи на негативни компенсации при предсрочно погасяване и модификации на финансови пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – приет от ЕК). Тази промяна покрива два въпроса:

а) изменя настоящите изискванията на МСФО 9, като позволява класифицирането на определени финансови активи по амортизирана стойност и преминаването им на теста СПГЛ, независимо от наличието на условия за предсрочно



погасяване с негативна компенсация. Негативна компенсация е налице, когато условията по договора позволяват на длъжника да плати предсрочно инструмента преди неговия падеж, и предсрочно платената сума може да е различна от останалите неплатени главница и лихви, но тази негативна компенсация трябва да е разумна и релевантна за ранното прекратяване на договора. Предварителното плащане само по себе си не е достатъчен индикатор за преценка, т.е. важно е да се прецени спрямо текущо преобладаващия лихвен процент, и спрямо него сумата на предплащането може да е и в полза на страна, иницирала го. Важно е изчисляването на компенсацията да е последователно като подход и при санкция за по-ранно плащане, и при полза от по-ранно плащане. Също така съответният актив следва да е в категорията „държан за събиране на паричните потоци” съгласно бизнес модела на предприятието;

б) потвърждава, че когато даден финансов пасив, отчитан по амортизирана стойност, е модифициран, без да се отписва, то ефектът от тази модификация трябва да се признае в печалбата или загубата. Ефектът се измерва като разлика между оригиналните договорени парични потоци и тези, след модификацията, дисконтирани по оригиналния ефективен лихвен процент. Ръководството не очаква изискванията на новия МСФО 9 да окажат съществено влияние върху класификацията или оценката на неговите финансови инструменти, както и на оповестяванията свързани с тях

*Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.) – подобрения в МСС 23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО 11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не са приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия.

*МСС 19 (променен) – Промени в плановете за дефинирани доходи, съкращения на персонала или уреждане (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна уточнява, че в случаи на промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане, в определянето на разходите за текущ трудов стаж и разходите за лихви за периода след преизчислението, дружеството е длъжно да използва заложените предположения използвани при преизчислението. Допълнително са включени изменения в оповестяването на ефекта при промени в плановете за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане във връзка с горната граница на активите.

Допълнително, за посочените по-долу променени стандарти, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно:

*МСФО 10 (променен) - Консолидирани финансови отчети и МСС28 (променен) - Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена дата за влизане в сила).

*МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия –* относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е приет от ЕК).,

*КРМСФО 23 (променен) Несигурности при третирането на данъци върху дохода* (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е прието от ЕК).

*МСФО 3 “Бизнес комбинации“ (променен) –* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК);

*МСФО 17 Застрахователни договори (променен) -* (в сила за годишни периоди от 01.01.2021 г. – не е приет от ЕК).

*МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (променен) и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ (променен) -* (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. не е приет от ЕК);

*Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане* (в сила за годишни периоди от 01.01.2020 г. – не са приети от ЕК). Тези промени включват преработени дефиниции за „актив“ и „пасив“, както и нови насоки за тяхното измерване, отписване, представяне и оповестяване.

Индивидуалният финансов 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 в индивидуалния финансов 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. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.22.

## **2.2. Сравнителни данни**

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), 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 третира като "финансови приходи" или „финансови разходи”.

### **2.4. Приходи**

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента в размер, който отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги.

Дружеството признава приходи, когато (или като) удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната стока или услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато (или като) клиентът получи контрол върху този актив.

Цената на сделката е размерът на възнаградението, на който Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Дружеството признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането,

непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, включително като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Ако към края на отчетния период услугата по договора не е изцяло извършена приходите се признават въз основа на действителната услуга, предоставена до края на отчетния период, като пропорционална част от общите услуги, които трябва да бъдат предоставени, тъй като клиентът получава и консумира ползите едновременно. В случаи, че предоставените от Дружеството услуги, надвишават плащането, се признава актив по договора. Ако плащанията надвишават предоставените услуги, се признава пасив по договор.

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 (т.2.6). 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.

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, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

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

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, вкл. курсови разлики от валутни 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.

Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

### **2.7. Инвестиционни имоти**

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва две основни групи:

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

чието предназначение е да се държат дългосрочно с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като дружеството получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение 2.21). В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални 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 (Приложение 10).

### ***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 третираат и представят в състава на приходите 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 приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. 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. Други дълготрайни материални активи**

Другите дълготрайни материални активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. В техния състав са включени стопански инвентар и оборудване и апаратура.

### ***Първоначално оценяване***

При първоначалното им придобиване другите дълготрайни материални активи се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, и всички преки разходи (за първоначална доставка и обработка, за монтаж и др.п.), необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Придобит от дружеството материален актив се признава в групата на другите дълготрайни материални активи, когато се очаква той да бъде използван в дейността на дружеството (за предоставянето на други услуги или за административни цели) за период по-дълъг от една година.

### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на другите дълготрайни материални активи е моделът на цената на придобиване по МСС 16, т.е. те са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите дълготрайни материални активи. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца следващ датата на въвеждане. Ползният живот по групи активи е определен както следва:

- Оборудване и апаратура – от 2 до 4 г.;
- Стопански инвентар – от 3 до 5 г.

### ***Обезценка на активи***

Балансовите стойности на другите дълготрайни материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### ***Печалби и загуби от продажба***

Другите дълготрайни материални активи 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 “другите дълготрайни материални активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи от дейността” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

## **2.9. Нематериални активи**

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав са включени лицензи за ползване на програмни продукти.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 3-5 г.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Загубата от обезценка, като разлика до възстановимата стойност, се признава веднага в периода на установяване в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Нематериалните активи 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 “нематериалните активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към “други доходи от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### **2.10. Търговски и други вземания**

Търговските вземания се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност съгласно МСФО 9.

Дружеството прилага опростен подход за изчисление на очакваните кредитни загуби и признава провизия за загуба въз основа на очакваните кредитни загуби за целия срок на вземането към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив (Приложение № 2.22).

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

### **2.11. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

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 предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третират като инвестиционна дейност;
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти;
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти и други дълготрайни материални активи 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).

### **2.12. Задължения към доставчици и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. Последващо задълженията се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.



### **2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси**

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират (Приложение № 2.20.2.)

Лихвоносните заеми и други привлечени финансови ресурси се класифицират като текущи, освен ако и за частта от тях, за която дружеството има безусловно право да уреди задължението си в срок над 12 месеца от датата на отчета за финансово състояние.

### **2.14. Капитализиране на разходи по заеми**

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията /квалифициран/ актив е актив, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив, се определя чрез коефициент /норма/ на капитализация. Коефициентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив. Разходите по заеми за тях се капитализират пряко.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Разходите по заеми се намаляват и с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията /квалифициран/ актив за предвижданата му експлоатация или продажба.

Всички други разходи по заеми (извън подлежащите на капитализиране) се отчитат като разход в периода, в който възникват.

### **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 компенсирани 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). ОСА е взело решение за изплащане на допълнително възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на дружеството за 2018 г. определен съгласно чл.10, ал. 3 от ЗДСИЦ. 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. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА ИМОТИ 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 (ЗДСИЦ). 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 х. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА ИМОТИ 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 ЗДСИЦ 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 от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”** 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, и не прави такава разпределение.

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

### **2.17. 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 (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления 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)” (Приложение 16).

### **2.18. Разпределение за дивиденсти**

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 по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- 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 чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

### **2.19. Сегментно отчитане**

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информация по сегменти в съответствие с организационната и отчетна структура, използвана от ръководството. Оперативните сегменти са компоненти на бизнеса, които се оценяват редовно от членовете на ръководството, вземащи оперативните решения - като се използва финансова и оперативна информация, изготвена конкретно за сегмента, за целите на текущото наблюдение и оценяване на резултатите от дейността (изпълнението) и разпределението на ресурсите на дружеството. Финансовата сегментна информация в публичните му отчети се оповестява на същата основа,

каквато се използва за вътрешни цели, което да позволява на инвеститорите да видят дружеството през позицията на ръководството.

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Същите включват два типа обекти в зависимост от организационното им обособяване и способността да генерират парични потоци:

- оперативен сегмент Софарма Бизнес Тауърс;
- оперативен сегмент – обекти в страната (включва всички останали недвижими имоти – търговски обекти и административни и банкови офиси).

### **Информация по оперативни сегменти**

Софарма имоти АД СИЦ използва като основен измерител на резултатите на оперативните сегменти – брутен марж (печалба). Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотнесими към съответния сегмент. Определението на дружеството за този показател може да се различава от това на други дружества. Ръководството използва редовно този измерител при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между оперативните сегменти. Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Обичайно това са: приходите от наеми, печалбите и загубите от преоценки до справедлива стойност, разходите за поддръжка на имотите, активите включват самите инвестиционни имоти и вземания за наеми при ползването им, а пасивите – задълженията по получени кредити за изграждане на инвестиционни имоти и към доставчици за услуги по поддръжката и експлоатацията на имотите. Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничимите разходи, извършени през периода за придобиването или по изграждането на секторни активи (основно инвестиционни имоти), които се очаква да бъдат изпълвани/държани през повече от един период.

Дружеството управлява задълженията по привлечени финансови средства на ниво предприятие и те не се разпределят на сегментно ниво, освен ако не са пряко обвързани с финансирането на дейности на определен сегмент, както и задълженията за дивиденди и по данъци.

В дружеството няма практика да се извършват регулярни междусегментни продажби и трансфери. Прехвърлянето на активи в рамките на или между сегментите не се разглеждат като междусегментни продажби и се отчитат без да се признават печалби или загуби. Резултатите от дейности, които се считат за случайни спрямо основните типове операции (дейности) на дружеството, както и неразпределяемите разходи, пасиви и активи, се отчитат отделно към позицията „обща на ниво предприятие“. Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи (освен ако не са пряко свързани с определен сегмент) разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите.

Прилаганата счетоводна политика за отчитането по сегменти се основава на тази, използвана от дружеството за изготвяне на публичните си отчети по закон.

## **2.20. Финансови инструменти**

### **2.20.1. 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 договорените 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 приложила 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, 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 провизия за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

По отношение на търговските вземания Дружеството прилага опростен подход за изчисление на очакваните кредитни загуби и признава провизия за загуба въз основа на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създало матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

#### **2.20.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение 2.12 и 2.13).

### 2.21. *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, получени банкови заеми, определени 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 – Котиран (некоригиран) 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 котиран 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.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

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 специално лице от обслужващото дружество е оторизирано да организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. да координира и наблюдава работата на външните оценители. То съгласува този процес с изпълнителния директор. Дружеството използва експертната 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 групирано съответните си активи и пасиви на база тяхната същност, основни характеристики и рискове, както и на йерархичното ниво на справедливата стойност.

#### **2.22. 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. Например, ако прогнозите за икономически условия (например, брутен вътрешен продукт) се очаква да се влошат през следващата година,

което може да доведе до по-голям брой просрочия в производствения сектор, историческите проценти на просрочия се коригират. 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.

#### ***Договори за оперативен лизинг***

Софарма имоти АДСИЦ е сключил договори за отдаване под наем (лизинг) на офиси и търговски обекти за срок от 3 до 10 години. Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността върху тези инвестиционни имоти, поради което договорите се третират от ръководството като договори за оперативен лизинг.

#### ***2.23. Данъци върху печалбата***

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративно подоходно облагане (чл. 175).

### 3. ПРИХОДИ

	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	9,418	8,941
Приходи от наеми на рекламна площ	133	124
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1,113	1,086
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	316	49
<b>Общо</b>	<b>10,980</b>	<b>10,200</b>

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок от 3 до 10 години.

Всички приходи на дружеството са генерирани на територията на РБ.

Част от договорите са класифицирани като неотменяеми лизингови договори.

Голяма част от договорите за оперативен лизинг съдържат условие, което позволява промени в наема на годишна база съгласно текущите пазарни условия.

Във връзка със сключен договор за инвестиционен кредит, има учреден особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от Софарма Бизнес Тауърс (Приложение 17).

### 4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от неустойки включват неустойки за забавени плащания по договори за наем, както и неустойки във връзка с прекратени договори за наем.

<i>Другите доходи и загуби от дейността включват:</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
<i>Приходи от продажба на имоти и специфични инсталации в имоти</i>	<i>161</i>	<i>395</i>
<i>Балансова стойност на продадени имоти и специфични инсталации</i>	<i>(86)</i>	<i>(316)</i>
Печалба от продажба на имоти	75	79
Приходи от неустойки	34	30
<b>Общо</b>	<b>109</b>	<b>109</b>

## 5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

<i>Разходите за материали</i> включват:	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
Резервни части и технически материали	29	121
Консумативи	21	15
Малоценни и малотрайни предмети	20	43
Рекламни материали	20	30
Хигиенни материали	9	14
Други материали	7	2
<b>Общо</b>	<b>106</b>	<b>225</b>

## 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
Поддръжка и управление имоти	2,303	1,939
Възнаграждение на обслужващото дружество	794	702
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	253	260
Абонаменти	84	80
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	76	23
Консултантски и одиторски услуги	70	54
Застраховки	40	39
Такси и комисионни за посреднически услуги	19	23
Държавни и регулаторни такси	16	15
Банкови такси и комисионни	2	2
Реклама и организиране на събития	-	7
Други	7	7
<b>Общо</b>	<b>3,664</b>	<b>3,151</b>

## 7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
Тантиеми	124	61
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24
Текущи възнаграждения на персонала	11	12
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	18	11
Вноски за социални осигуровки	5	4
<b>Общо</b>	<b>182</b>	<b>112</b>

## 8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
Неустойка по договор (Приложение № 19)	62	144
Обезценка на вземания, нетно	8	47
Отписване на вземания	-	1
Други	-	3
<b>Общо</b>	<b>70</b>	<b>195</b>

## 9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви по получени заеми	446	585
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
<b>Общо</b>	<b>448</b>	<b>587</b>

**Разходите за лихви** включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 392 х. лв. (2017 г.: 516 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 54 х. лв. (2017 г.: 69 х. лв.).

## 10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>Софарма Бизнес Тауърс</i>		<i>Други бизнес и търговски имоти</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	<b>68,940</b>	<b>69,044</b>	<b>14,761</b>	<b>14,905</b>	<b>83,701</b>	<b>83,949</b>
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	4	19	-	-	4	19
Отписани имоти/специфично оборудване	(3)	(4)	(83)	(312)	(86)	(316)
Печалба от промени в справедливите стойности на имотите	50	(119)	266	168	316	49
Салдо в края на отчетния период	<b>68,991</b>	<b>68,940</b>	<b>14,944</b>	<b>14,761</b>	<b>83,935</b>	<b>83,701</b>

*Инвестиционните имоти* на дружеството включват 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2017 г.: 66 имота). През годината има продаден един имот (2017 г. - продаден един имот и части от два имота).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“, включващ следните подобекти:
  - Офисни сгради;
  - Търговски център;
  - Подземни паркинги;
  - Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи.
- други имоти в страната (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя), включващи следните подобекти:
  - Търговски обекти;
  - Офисни обекти.

<b>Група активи</b>	<b>31.12.2018 BGN '000</b>	<b>31.12.2017 BGN '000</b>
Софарма бизнес Тауърс, в т.ч.	68,991	68,940
<i>Офисни сгради</i>	34,972	34,710
<i>Търговски център</i>	21,897	21,700
<i>Подземни паркинги</i>	6,835	6,626
<i>Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи</i>	5,287	5,904
Други имоти	14,944	14,761
<b>Общо</b>	<b>83,935</b>	<b>83,701</b>

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са притежаваните от него инвестиционни имоти да бъдат отдавани под наем.

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за инвестиционен кредит (Приложение 17). Към 31.12.2018 г. размерът на обезпечението е 68,991 х. лв. (31.12.2017 г. – 68,940 х. лв).

*Оценки по справедлива стойност*

*(а) Йерархия на справедливите стойности*

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- Ниво 2 - за обектите на група „Софарма Бизнес Тауърс“ и определени обекти на група „Други имоти“ в гр.София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен.
- Ниво 3 – за останалите обекти на група „Други имоти“ в страната (Гоце Делчев, Банско, Поморие, Царево, Айтос, Камено, Карнобат, Долни Дъбник, Белица).

Направените преоценки 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  
 2018 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
<b>Начално салдо на 1 януари</b>	<b>82,985</b>	<b>716</b>	<b>83,701</b>
Извършени довършителни работи и подобрения	4		4
Продажби	(3)	(158)	(161)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	233	158	391
<b>Крайно салдо на 31 декември</b>	<b>83,219</b>	<b>716</b>	<b>83,935</b>
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i>	233	83	316

**Равнение на справедливата стойност  
 2017 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
<b>Начално салдо на 1 януари</b>	<b>83,033</b>	<b>916</b>	<b>83,949</b>
Извършени довършителни работи и подобрения	19	-	19
Продажби	(111)	(284)	(395)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	44	84	128
<b>Крайно салдо на 31 декември</b>	<b>82,985</b>	<b>716</b>	<b>83,701</b>
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i>	41	8	49



(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по - долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2018 г. и 2017 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

2018 г.	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
<b>Ниво 2</b>		
Група „Софарма Бизнес Тауърс”	<b>а. Приходен подход</b> Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а. Претеглена норма на възвръщаемост
Група ”Други имоти” в гр. София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	<b>б. Пазарен подход.</b> Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти	б. Срок на реализация на наемни сделки
<b>Ниво 3</b>		
Група „Други имоти” в страната	<b>а. Приходен подход</b> Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 5 лв. на кв.м. до 13 лв. на кв.м.
	<b>б. Пазарен подход.</b> Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)	б. Норма на възвръщаемост от 5,85% до 8,30%
		в. Срок на реализация на наемни сделки от 3 до 12 мес.

2017 г.

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
<b><u>Ниво 2</u></b>		
Група „Софарма Бизнес Тауърс”	<b>а. Приходен подход</b> Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а. Претеглена норма на възвръщаемост
Група ”Други имоти” в гр.София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	<b>б. Пазарен подход.</b> Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти	б. Срок на реализация на наемни сделки
<b><u>Ниво 3</u></b>		
Група „Други имоти” в страната	<b>а. Приходен подход</b> Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 5 лв. на кв.м. до 15 лв. на кв.м.
	<b>б. Пазарен подход.</b> Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)	б. Норма на възвръщаемост от 6.00% до 7.93%
		в. Срок на реализация на наемни сделки от 3 до 12 мес.

Ефектите върху справедливата стойност на инвестиционните имоти и на общата сума на активите, и респективно върху текущата печалба/(загуба) от изменението (увеличение или намаление) на ключовите ненаблюдаеми входящи данни, свързани с оценката на имотите на Ниво 3 на справедливата стойност, са както следва:

**31.12.2018 г.:**

	<b>Значими ненаблюдаеми входящи данни,</b>	<b>Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни</b>	<b>Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност</b>
<b>Приходен подход</b>	а. Наемни цени	Увеличение/намаление с 0,25% на прогнозната месечна стойност на наема	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 4 х. лв.
Оценъчна техника:	б.Норма на възвращаемост	Деривативен показател спрямо наемните цени	
Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци	в.Срок на реализация на наемни сделки	Увеличение/намаление с 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 5 х. лв.

**31.12.2017 г.:**

	<b>Значими ненаблюдаеми входящи данни,</b>	<b>Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни</b>	<b>Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност</b>
<b>Приходен подход</b>	а. Наемни цени	Увеличение/намаление с 0,25% на прогнозната месечна стойност на наема	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 4 х. лв.
Оценъчна техника:	б.Норма на възвращаемост	Деривативен показател спрямо наемните цени	
Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци	в.Срок на реализация на наемни сделки	Увеличение/намаление с 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 4 х. лв.

Анализът на чувствителността на справедливата стойност на инвестиционните имоти от Ниво 3 на значимите ненаблюдаеми входящи данни се основава на разумно възможните промени в тези ключови предположения към края на отчетния период като се приема, че останалите остават непроменени.

## 11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари	83	70	67	67	150	137
Придобити	9	13	-	-	9	13
Салдо на 31 декември	92	83	67	67	159	150
<i>Нагрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари	70	70	65	51	135	121
Начислена амортизация за годината	3		2	14	5	14
Салдо на 31 декември	73	70	67	65	140	135
Балансова стойност на 1 януари	13	-	2	16	15	16
Балансова стойност на 31 декември	19	13	-	2	19	15

### Преглед за обезценка

Към края на двете отчетни години е направен преглед за обезценка на нетекущите материални активи и ръководството е преценило, че не са налице индикатори за обезценка.

### Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални и нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 192 х. лв. (31.12.2017 г.: 151 х. лв.).

## 12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	505	502
Обезценка на несъбираеми вземания	(175)	(172)
Предоставени аванси	-	2
<b>Общо</b>	<b>330</b>	<b>332</b>

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	161	145
Консумативи и такса битови отпадъци	135	136
Други услуги	34	49
Предоставени аванси	-	2
<b>Общо</b>	<b><u>330</u></b>	<b><u>332</u></b>

Съгласно сключените от дружеството наемни договори наемателите дължат месечната наемна цена в рамките на обичаен кредитен период до 30 дни.

Непадежиралите (редовни) търговски вземания са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 209 х.лв. (31.12.2017 г. 211 х.лв.).

За вземания в размер на 175 х. лв се водят съдебни дела, които към датата на одобрение на отчета не са приключили (31.12.2017 г.: 167 х. лв.). Начислената за тях обезценка към 31 декември е в размер на 175 х. лв. (31.12.2017 г.: 159 х. лв.).

*Възрастовата структура* на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	58	53
от 61 до 120 дни	58	46
от 121 до 360 дни	5	13
<b>Общо</b>	<b><u>121</u></b>	<b><u>112</u></b>

*Възрастовата структура* на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
от 121 до 360 дни	-	2
над 360 дни	175	177
Обезценка	<u>(175)</u>	<u>(172)</u>
<b>Общо</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>7</u></b>

Дружеството не е обезценило на 100% всички просрочени вземания тъй като има предоставени от клиентите банкови гаранции като обезпечение за същите.

Движение на коректива за обезценка:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	172	142
Отчетена обезценка	8	51
Възстановена загуба от обезценка	(1)	(21)
Отписана обезценка	(4)	-
<b>Салдо в края на годината</b>	<b>175</b>	<b>172</b>

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

### 13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Дружества, свързани чрез основен акционер	64	68
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>68</b>

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на: наемни услуги; префактуриране на консумативни разходи по наети помещения; от предоставени аванси.

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	16	2
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	44	24
Такси за административно обслужване на имоти и други	4	2
Предоставени аванси	-	40
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>68</b>

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 49 х.лв. (31.12.2017 г. 27 х.лв).

Възрастовата структура на просрочени необезценени вземания от свързани лица е както следва:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	5	-
от 61 до 120 дни	9	-
от 121 до 360 дни	1	1
над 360 дни	-	-
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>1</b>

Към 31.12.2018 г. няма просрочени обезценени вземания със свързани лица, респ. 31.12.2017 г.

#### 14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени гаранции	16	16
Предплатени застраховки на имоти	12	12
Вземания по съдебни производства	18	18
Начислена обезценка	(18)	(17)
Вземания по съдебни производства, нетен размер	-	1
Други	9	6
<b>Общо</b>	<b>37</b>	<b>35</b>

Движение на коректива за обезценка:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	17	-
Отчетена обезценка	1	17
<b>Салдо в края на годината</b>	<b>18</b>	<b>17</b>

## 15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	176	90
Парични средства в каса	<u>14</u>	<u>21</u>
<b>Общо</b>	<b><u>190</u></b>	<b><u>111</u></b>

Наличните към края на отчетния период парични средства са по сметки на дружеството в:

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 176 х. лв. в лева (31.12.2017 : 90 х. лв. в лева);

## 16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

### *Основен акционерен капитал и премиен резерв*

Към 31.12.2018 г. акционерният капитал на Софарма имоти АД СИЦ има следната структура:

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN'000</i>
Основен капитал	20,954	20,104
Премиен резерв	<u>25,036</u>	<u>20,361</u>
<b>Общо</b>	<b><u>45,990</u></b>	<b><u>40,465</u></b>

Основният акционерен капитал обхваща общо 20 953 944 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2017 г.: 20 103 965 бр.)



<i>Издадени и напълно платени обикновени акции</i>	<i>акции</i>	<i>Основен капитал</i>	<i>Премиен резерв</i>
	<i>Брой</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
<b>Салдо на 1 януари 2017 година</b>	<b>19,256,929</b>	<b>19,257</b>	<b>15,702</b>
Движение за годината			
- Емисия	847,036	847	4,659
<b>Салдо на 31 декември 2017 година</b>	<b>20,103,965</b>	<b>20,104</b>	<b>20,361</b>
Движение за годината			
- Емисия	849,979	850	4,675
<b>Салдо на 31 декември 2018 година</b>	<b>20,953,944</b>	<b>20,954</b>	<b>25,036</b>

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

На основание чл.196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл.112 и сл. от ЗППЦК и в съответствие с Устава на дружеството, Съветът на директорите на 11.05.2018 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 20,103,965 лева на 20,953,965 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 31.12.2018 г. подписката е приключила успешно, всички издадени акции от новата емисия в размер на 849 979 броя са записани и платени. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 25 септември 2018г. (Приложение 26).

#### ***Печалби от текущата година***

Дружеството приключва 2018 г. като отчита печалба в размер на 6,614 х. лв. (2017 г.: 6,025 х. лв.). Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 1,008 х. лв. (31.12.2017 г.: 552 х. лв.).

### Дивиденсти

#### Печалба на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Средно-претеглен брой акции	20,374,095	19,426,336
Нетна печалба/загуба за периода (BGN'000)	<u>6,614</u>	<u>6,025</u>
<b>Нетна печалба на акция (BGN)</b>	<b><u>0.32</u></b>	<b><u>0.31</u></b>

#### Печалба на акция след задължителен дивидент

	31.12.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Средно-претеглен брой акции	20,374,095	19,426,336
Печалба за периода (BGN'000)	<u>1,008</u>	<u>552</u>
<b>Печалба на акция (BGN)</b>	<b><u>0.05</u></b>	<b><u>0.03</u></b>

След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат за 2018 г., който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент, е 6,229 х. лв. (2017 г.: 6,081 х. лв.). Отчислението от печалбата за 2018 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 5,606 х. лв. (2017 г.: 5,473 х. лв.) Сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределената печалба и е признато задължение за дивиденсти в отчета за финансово състояние към 31.12.2018 г., респ. 31.12.2017 г.

## 17. БАНКОВИ ЗАЕМИ

През отчетния период дружеството е ползвало банков кредит за капиталови инвестиции както следва:

Видове кредити:	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>
<b>Кредит за капиталови инвестиции в т.ч:</b>	<u>16,864</u>	<u>16,845</u>	<u>22,467</u>	<u>22,446</u>
Дългосрочна част	13,813	13,793	17,984	17,960
Краткосрочна част	3,051	3,052	4,483	4,486
<b>Общо</b>	<b><u>16,864</u></b>	<b><u>16,845</u></b>	<b><u>22,467</u></b>	<b><u>22,446</u></b>

Полученият кредит за капиталови инвестиции е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,00 пункта, считано от 20.12.2016 г. (31.12.2017 г. – три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,00 пункта).

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Сума на дължимите до 1 година	3,052	4,486
Сума на дължимите от 1-3 години	6,093	8,958
Сума на дължимите над 3 години	7,700	9,002
<b>Общо</b>	<b>16,845</b>	<b>22,446</b>

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем към 31.12.2018 г. е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 6 х. лв. (31.12.2017 г.: 8 х. лв.).

Към края и на двата отчетни периода договорените кредитни суми са усвоени изцяло.

Ефективните усреднени лихвени проценти са:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Кредит за капиталови инвестиции	от 3 м EURIBOR + 2,60 % до 3 м EURIBOR + 2,63 %	от 3 м EURIBOR + 2,55 % до 3 м EURIBOR + 2,63 %

Кредитът за капиталови инвестиции е предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за построяване и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс.

Договореният размер на кредита е 22,619 х. евро. Кредитът следва да се издължи в срок до 29.07.2024 година съгласно погасителен план.

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2018 г. в размер на 68,991 х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД.

Договорът за инвестиционен кредит съдържа клаузи с изисквания за поддържане на определени финансови съотношения. Ръководството на дружеството текущо контролира изпълнението на тези финансови съотношения в комуникация със съответната банка кредитор.

Дължимите по договора за кредит главница и лихви се обслужват от дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

## 18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 31.12.2018 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 49 х. лв. (31.12.2017 г.: 24 х.лв.) са свързани с изплащането на тантиеми, разсрочени за период над 12 м. (до 2020 г. и до 2021 г.).

## 19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия включват:</i>	<b>31.12.2018 BGN '000</b>	<b>31.12.2017 BGN '000</b>
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	3,220	4,252
<b>Общо</b>	<b>3,220</b>	<b>4,252</b>
	<b>31.12.2018 BGN '000</b>	<b>31.12.2017 BGN '000</b>
<i>Вид задължение</i>		
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1,275	1,923
Такси за административно обслужване	1,506	1,888
Получени депозити във връзка с договори за наем	363	402
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	14	39
Лихви за забавени плащания	62	-
<b>Общо</b>	<b>3,220</b>	<b>4,252</b>

*Задълженията към свързани предприятия* са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

*Получените депозити* представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите

могат да бъдат заменени с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

## 20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към клиенти и доставчици	109	89
Задължения по получени аванси	<u>30</u>	<u>39</u>
<b>Общо</b>	<b><u>139</u></b>	<b><u>128</u></b>

Търговските задължения към края и на двата периода са текущи и са към български контрагенти за доставки на услуги. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е 30 дни.

## 21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
<i>Данъчните задължения включват:</i>		
Данък върху добавена стойност	119	98
Данък върху доходите на физическите лица	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Общо:</b>	<b><u>120</u></b>	<b><u>99</u></b>

## 22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
<i>Другите текущи задължения включват:</i>		
Получени депозити от наематели - трети лица	961	785
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	66	27
<i>Задължения за тантиеми</i>	62	23
Други	<u>8</u>	<u>1</u>
<b>Общо:</b>	<b><u>1,035</u></b>	<b><u>813</u></b>

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

Задълженията към персонала и социалното осигуряване съдържат текущи задължения за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и на персонала.

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

### 23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

Приходите, разходите, печалбата, активите и пасивите на оперативните сегменти на Софарма имоти АД СИЦ са представени по-долу:

#### Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	60	71	14,944	14,761	15,004	14,832
Софарма Бизнес Тауърс	360	353	68,991	68,940	69,351	69,293
Общи на ниво предприятие	201	122	19	15	220	137
<b>Общо</b>	<b>621</b>	<b>546</b>	<b>83,954</b>	<b>83,716</b>	<b>84,575</b>	<b>84,262</b>

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти. Текущите активи по сегменти представляват вземания, възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Неразпределените активи включват парични средства, предоставени гаранции и предплатени разходи.

#### Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	123	31	-	1
Софарма Бизнес Тауърс	19,365	25,604	4	31
Общи на ниво предприятие	7,533	7,606	-	-
<b>Общо</b>	<b>27,021</b>	<b>33,241</b>	<b>4</b>	<b>32</b>

Сегментният дълг включва задължението по получен банков кредит, задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели, респ. и към 31.12.2017 г.

Неразпределените пасиви към края и на двата периода включват задълженията за дивиденди, данъци и задължения за извършени услуги по администрирането и управлението на дружеството.

Инвестициите представляват извършените през годината капиталови разходи по инвестиционни имоти в сегмента и инвестиции в дълготрайни материални и нематериални активи.

### Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Преценка до справедлива стойност		Други приходи, нетно	
	2018 BGN'000	2017 BGN'000	31.12.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Обекти в страната	2,138	2,130	266	168	79	83
Софарма Бизнес						
Тауърс	8,526	8,021	50	(119)	30	26
<b>Общо</b>	<b>10,664</b>	<b>10,151</b>	<b>316</b>	<b>49</b>	<b>109</b>	<b>109</b>

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2018 г. и 2017 г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Всички приходи са реализирани от България.

### Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Обезценка на вземания		Печалба преди финансови приходи и разходи	
	2018 BGN'000	2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Обекти в страната	(66)	(73)	(3)	(11)	2,414	2,297
Софарма Бизнес						
Тауърс	(2,819)	(2,514)	(5)	(36)	5,782	5,378
Общи на ниво предприятие	(1,134)	(1,063)	-	-	(1,134)	(1,063)
<b>Общо</b>	<b>(4,019)</b>	<b>(3,650)</b>	<b>(8)</b>	<b>(47)</b>	<b>7,062</b>	<b>6,612</b>

Общите на ниво предприятие разходи включват разходите за управление и администриране на дружеството.



### Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Софарма Бизнес Тауърс	(448)	(587)
<b>Общо</b>	<b>(448)</b>	<b>(587)</b>

През текущия отчетен период концентрацията на приходите на дружеството по клиенти се е запазила спрямо предходния период, като е отчетена концентрация на приходи само в един клиент – 4,175 х. лв. с 39% (31.12.2017 г.: 4,224 х. лв. с 42%).

### 24. 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, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Софарма имоти дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 30 юни по категории е посочена по-долу.

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Кредити и вземания</b>	<b>584</b>	<b>469</b>
Търговски вземания	330	330
Вземания от свързани предприятия	64	28
Парични средства и парични еквиваленти	190	111
<b>Общо финансови активи</b>	<b>584</b>	<b>469</b>
<b>Финансови пасиви</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
<b>Банкови заеми</b>	<b>16,845</b>	<b>22,446</b>
Дългосрочни банкови заеми	13,793	17,960
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	3,052	4,486
<b>Други задължения</b>	<b>9,903</b>	<b>10,605</b>
Задължения към свързани предприятия	3,220	4,252
Задължения за дивиденди	5,613	5,479
Търговски задължения	109	89
Други текущи задължения	961	785
<b>Общо финансови пасиви</b>	<b>26,748</b>	<b>33,051</b>

#### **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

#### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

#### **Кредитен риск**

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

### *Ликвиден риск*

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

### *Матуритетен анализ*

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

31 декември 2018 г.	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
<b>Финансови пасиви</b>						
Банкови заеми	-	286	3,113	6,592	7,937	<b>17,928</b>
Задължения за дивиденди	7	-	5,606	-	-	<b>5,613</b>
Задължения към свързани лица	2,098	759	363	-	-	<b>3,220</b>
Търговски задължения	-	109	961	-	-	<b>1,070</b>
<b>Общо</b>	<b>2,105</b>	<b>1,154</b>	<b>10,043</b>	<b>6,592</b>	<b>7,937</b>	<b>27,831</b>

31 декември 2017 г.	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
<b>Финансови пасиви</b>						
Банкови заеми	-	416	4,653	9,781	9,344	<b>24,194</b>
Задължения за дивиденди	6	-	5,473	-	-	<b>5,479</b>
Задължения към свързани лица		203	4,049		-	<b>4,252</b>
Търговски задължения	-	78	796	-	-	<b>874</b>
<b>Общо</b>	<b>6</b>	<b>697</b>	<b>14,971</b>	<b>9,781</b>	<b>9,344</b>	<b>34,799</b>

### *Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци*

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

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

31 декември 2018 г.	<i>безлихвени</i>	<i>с</i>		<i>Общо</i>
		<i>фиксиран</i>	<i>с плаващ</i>	
	<i>хил.лв.</i>	<i>лихвен %</i>	<i>лихвен %</i>	<i>хил.лв.</i>
		<i>хил.лв.</i>	<i>хил.лв.</i>	
<b>Финансови активи</b>				
Търговски вземания	330	-	-	<b>330</b>
Вземания от свързани предприятия	64	-	-	<b>64</b>
Парични средства и еквиваленти	14		176	<b>190</b>
<b>Общо</b>	<b>408</b>	<b>-</b>	<b>176</b>	<b>584</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Банкови заеми	-	-	16,845	<b>16,845</b>
Задължения за дивиденди	5,613	-	-	<b>5,613</b>
Задължения към свързани предприятия	3,220	-	-	<b>3,220</b>
Търговски задължения	109	-	-	<b>109</b>
<b>Общо</b>	<b>8,942</b>	<b>-</b>	<b>16,845</b>	<b>25,787</b>

31 декември 2017 г.	безлихвени хил.лв.	с	с плаващ	Общо хил.лв.
		фиксиран лихвен % хил.лв.	лихвен % хил.лв.	
<b>Финансови активи</b>				
Търговски вземания	330	-	-	330
Вземания от свързани предприятия	28	-	-	28
Парични средства и еквиваленти	21		90	111
<b>Общо</b>	<b>379</b>	<b>-</b>	<b>90</b>	<b>469</b>
<b>Финансови пасиви</b>				
Банкови заеми	-	-	22,446	22,446
Задължения за дивиденди	5,479	-	-	5,479
Задължения към свързани предприятия	4,252	-	-	4,252
Търговски задължения	89	-	-	89
<b>Общо</b>	<b>9,820</b>	<b>-</b>	<b>22,446</b>	<b>32,266</b>

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

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при възможни промени с 50 пункта в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към края на периода и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат и върху собствения капитал.

2018 година	Увеличение/ намаление на лихвения процент	Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)	Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение
			Увеличение / (Намаление)
BGN	увеличение	(84)	(84)
BGN	намаление	84	8

<i>2017 година</i>	<i>Увеличение/</i>		<i>Ефект върху</i>	<i>Ефект върху собствения</i>
	<i>намаляние на</i>	<i>финансовия резултат</i>		<i>капитал след задължителен</i>
	<i>лихвения процент</i>	<i>печалба/(загуба)</i>		<i>дивидент за разпределение</i>
				<i>Увеличение /</i>
				<i>(Намаляние)</i>
<b>BGN</b>	увеличение		(112)	(112)
<b>BGN</b>	намаляние		112	11

Сключеният от дружеството договор за инвестиционен кредит е в евро, което се приема за стабилна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

### **Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

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

В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	<b>BGN '000</b>	<b>BGN '000</b>
Общо дългов капитал, т.ч.:	<b>16,845</b>	<b>22,446</b>
<i>Банкови заеми</i>	<i>16,845</i>	<i>22,446</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(190)	(111)
Нетен дългов капитал	<b>16,655</b>	<b>22,335</b>
Общо собствен капитал	<b>57,554</b>	<b>51,021</b>
Общо капитал	<b>74,209</b>	<b>73,356</b>
Съотношение на задлъжнялост	<b>22.44%</b>	<b>30.45%</b>

Сумите, участващи в изчислението по-горе, са оповестени в Приложения № 15, 16, 17.

### ***Справедливи стойности***

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За своите финансови активи и пасиви дружеството приема като основен пазар финансовите пазари в България – БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и банковите депозити, то очаква да реализира тези финансови активи и пасиви или чрез тяхното цялостно обратно изплащане, или респективно - погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност (банкови депозити, търговски вземания и задължения) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

При дългосрочните привлечени заеми приблизителната оценка на справедливата им стойност се изчислява чрез дисконтирането на техните бъдещи парични потоци на база усреднени пазарни лихвени проценти към датата на баланса. Обичайно заемите на дружеството са с променлив лихвен процент, който отразява пазарните равнища.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

## 25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

*Свързани лица* на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<b>Вид на свързаност</b>	<b>Период на свързаност</b>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	до 26.06.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2017 г. и 2018 г.

*Сделките на дружеството със свързани лица* са представени по-долу:



	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
<b><i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	14	32
	<b>14</b>	<b>32</b>
<b><i>Доставки на услуги , от:</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1,338	1,213
	<b>1,338</b>	<b>1,213</b>
<b><i>Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2,442	2,137
	<b>2,442</b>	<b>2,137</b>
<b><i>Други</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	62	144
	<b>62</b>	<b>144</b>
<b>Общо</b>	<b>3,856</b>	<b>3,526</b>
	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>
<b><i>Продажби на свързани лица</i></b>		
<b><i>Приходи от наеми от:</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3,782	3,824
	<b>3,782</b>	<b>3,824</b>
<b><i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	393	400
	<b>393</b>	<b>400</b>
<b><i>Префактурирани консумативи на наематели</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	300	277
	<b>300</b>	<b>277</b>
<b><i>Получени депозити по договори за наем</i></b>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	10	57
	<b>10</b>	<b>57</b>

**Възстановени депозити по договори за наем**

Дружества, свързани чрез основен акционер	(49)	(81)
	<u>(49)</u>	<u>(81)</u>
<b>Общо</b>	<u><b>4,436</b></u>	<u><b>4,477</b></u>

**Вземанията и задълженията** на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 13 и 19.

**Ключов управленски персонал**

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1.

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 148 х.лв. (2017 г.: 85 х.лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 24 х.лв. (2017 г.: 24 х.лв.);
- тантиеми – 124 х.лв. (2017 г.: 61 х.лв.).