

СЪДЪРЖАНИЕ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	8
3. ПРИХОДИ	25
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	25
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	26
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	26
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	27
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	27
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	27
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	28
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	32
12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	32
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	34
14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	35
15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	36
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	36
17. БАНКОВИ ЗАЕМИ	37
18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	39
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	39
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	40
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	40
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	40
23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	41
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	43
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	49

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 18 087 х. 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

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. Акцииите 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 30.06.2018 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	30.06.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	20,104	20,104
Брой акции (номинал 1 лев)	20,103,965	20,103,965

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Огнян Иванов Донеv	4,934,622	24,55%
Венцислав Симеонов Стоев	4,983,491	24,79%
„Телекомплект инвест” АД	4,122,861	20,51%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	1,615,434	8,04%

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 30.06.2018 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 30 юни 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, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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 2015 – 2017 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2015 година	2016 година	2017 година
БВП в млн. лева	88,571	94,130	99,708*
Реален растеж на БВП *	3.6%	3.9%	4.0*
Инфлация в края на годината	(0.9) %	(0.5)%	1.8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.76	1.77	1.73
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.80	1.86	1.63
Безработица (в края на годината)	10.0%	8.0%	7.1%
Основен лихвен процент в края на годината	0.01	0.00	0.00

*Прогноза на БНБ за 2017 г., източник: БНБ;

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).

Към датата на изготвяне на финансовия отчет СМСС/КРМСФО е издал стандарти и разяснения, които все още не са в сила. Някои от тях са приети от Европейския съюз, а други все още не са. Стандартите, издадени от СМС/КРМСФО, които все още не влезли в сила към датата на издаване на финансовите отчети и не са приложени по-рано, са изброени по-долу. Дружеството възнамерява да приеме тези стандарти, когато те влязат в сила.

Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните стандарти са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. – не е 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 съществена 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. Ръководството на дружеството обмисля влиянието, което този стандарт би могло да окаже върху финансовите отчети на дружеството.

Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

МСФО 17 “Застрахователни договори” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021);

Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)”, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

КРМСФО 22 “Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018);

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъка върху доходите“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019);

Изменение на МСС 19 “Доходи на Наети Лица” – Изменение, съкращаване или уреждане на плана (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти и изменения в съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

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

результати 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 в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

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, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност).

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 представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. 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 третираат 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.

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 персоналот 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 удържки) 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 2015 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 АД СИЦ. 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 иски 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 такова 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 разпреди 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 АДСИЦ използва като основен измерител на резултатите на оперативните сегменти – брутен марж (печалба). Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотносими 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 класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи, или продаде съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

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 и дружеството е прехвърлило съществена част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществена част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания, вкл. вземания от свързани лица и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние (Приложения 2.10, 2.11). Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на компонентите на „кредити и вземания” (Приложение 2.10).

2.20.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. 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 – Котирани (некоригирани) пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви, както и на пазарни нива на наеми на имоти със сходни характеристики;

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

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

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

На датата на всеки финансов отчет съобразно счетоводната политика на дружеството специално определеното лице по оценките прави общ анализ на предварително събрана информация за движението в стойностите на активите и

пасивите, които подлежат на оценка или оповестяване по справедлива стойност, за типа налични данни и възможните фактори за наблюдаваните промени, и предлага за одобрение пред изпълнителния директор подхода за измерване на справедливите стойности на съответните активи и пасиви към тази дата. При необходимост това се консултира изрично с използваните външни оценители.

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

За целите на оповестяванията на справедливата стойност, дружеството е 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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се отчита, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането без плащане на компенсираща лихва/неустойка повече от 120 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. В зависимост от просрочието вземанията се обезценяват с оценената загуба до 50% при просрочие над 360 дни, освен ако са налице сериозни индикатори, че вземането няма да бъде събрано. Вземанията се обезценяват до 100% при просрочие над 720 дни. Тази политика се прилага на база историческия опит на самото дружество и направени проучвания в сектора. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане се прави преценка каква част от него е обезпечена – депозит, гаранция, залог – и доколко е гарантирано получаването на средствата. В зависимост от гаранциите вземанията се обезценяват с оценената загуба до 100%. Балансовата стойност 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 третира 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

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Приходи от наеми имоти	4,642	4,426
Приходи от наеми на рекламна площ	72	62
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	570	560
Общо	5,284	5,048

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>	2018 BGN '000	2017 BGN '000
<i>Приходи от продажба на имоти и специфични инсталации в имоти</i>	158	284
<i>Балансова стойност на продадени имоти и специфични инсталации</i>	(84)	(208)
Печалба от продажба на имоти	74	76
Приходи от неустойки	16	12
Общо	90	88

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
<i>Разходите за материали</i> включват:		
Малоценни и малотрайни предмети	17	17
Консумативи	11	5
Резервни части и технически материали	8	2
Хигиенни материали	4	8
Рекламни материали	1	-
Други материали	2	-
Общо	43	32

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
<i>Разходите за външни услуги</i> включват:		
Поддръжка и управление имоти	883	753
Възнаграждение на обслужващото дружество	367	328
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	141	145
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	29	18
Абонаменти	44	40
Консултантски и одиторски услуги	35	15
Застраховки	20	19
Държавни и регулаторни такси	11	5
Такси и комисионни за посреднически услуги	9	4
Реклама и организиране на събития	-	5
Банкови такси и комисионни	1	1
Други	-	3
Общо	1,540	1,336

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Тантиеми	61	61
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	12	12
Текущи възнаграждения на персонала	6	6
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	9	2
Вноски за социални осигуровки	3	2
Общо	91	83

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Обезценка на вземания, нетно	8	13
Отписване на вземания	-	1
Неустойка по договор (Приложение № 19)	-	144
Други	-	2
Общо	8	160

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2018 BGN '000	2017 BGN '000
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	233	300
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	1	1
Общо	234	301

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 204 х. лв. (2017 г.: 264 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 29 х. лв. (2017 г.: 36 х. лв.).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>Софарма Бизнес Тауърс</i>		<i>Други бизнес и търговски имоти</i>		<i>Общо</i>	
	<i>30.6.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>30.6.2018</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>30.6.2018</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	68,940	69,044	14,761	14,905	83,701	83,949
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	-	19	-	-	-	19
Отписани имоти/специфично оборудване	-	(4)	(84)	(312)	(84)	(316)
Печалба от промени в справедливите стойност на имотите	-	(119)	-	168	-	49
Салдо в края на отчетния период	68,940	68,940	14,677	14,761	83,617	83,701

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.

Група активи	30.06.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Софарма бизнес Тауърс, в т.ч.	68,940	68,940
Офисни сгради	34,710	34,710
Търговски център	21,700	21,700
Подземни паркинги	6,626	6,626
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	5,904	5,904
Други имоти, в т.ч.	14,677	14,761
Търговски обекти	8,884	8,968
Офисни обекти	5,793	5,793
Общо	83,617	83,701

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 30.06.2018 г. размерът на обезпечението е 68,940 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 31.12.2017 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).

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

Равнение на справедливата стойност 2018 г.

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	82,985	716	83,701
Продажби		(158)	
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината		74	
Крайно салдо на 30 юни	82,985	632	83,617

**Равнение на справедливата стойност
2017 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	83,033	916	83,949
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
Крайно салдо на 31 декември	82,985	716	83,701
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в теката 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 2017 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
Ниво 2		
Група „Софарма Бизнес Тауърс“	а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а. Претеглена норма на възвръщаемост
	б. Пазарен подход. Оценъчна техника:	
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	Пазарни цени на идентични и сравними имоти	б.Срок на реализация на наемни сделки

Ниво 3

Група „Други имоти” в страната	а. Приходен подход	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони)
	Оценъчна техника:	от 5 лв. на кв.м. до 15 лв. на кв.м.
	Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	
	б. Пазарен подход.	б. Норма на възвръщаемост
	Оценъчна техника:	от 6.00% до 7.93%
	Пазарни цени на сравними имоти (помощна)	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:

31.12.2017 г.:

Значими ненаблюдаеми входящи данни,		Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност
Приходен подход	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.
	б. Норма на възвръщаемост	Деривативен показател спрямо наемните цени	
Оценъчна техника: 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

	Оборудване и апаратура		Стопански инвентар		Общо	
	30.6.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000	30.6.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000	30.6.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	83	70	67	67	150	137
Придобити		13	-	-	-	13
Салдо в края на периода	83	83	67	67	150	150
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	70	70	65	51	135	121
Начислена амортизация за годината	4			14	4	14
Салдо в края на периода	74	70	65	65	139	135
Балансова стойност на 1 януари	13	-	2	16	15	16
Балансова стойност в края на периода	9	13	2	2	11	15

Преглед за обезценка

Към края на двата периода 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.

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Вземания от клиенти	407	502
Обезценка на несъбираеми вземания	(179)	(172)
Предоставени аванси	-	2
Общо	228	332

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	30.06.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Наеми	67	145
Консумативи и такса битови отпадъци	149	136
Други услуги	12	49
Предоставени аванси	-	2
Общо	228	332

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 186 х.лв. (31.12.2017 г. 211 х.лв.).

За вземания в размер на 166 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 30 юни е в размер на 166 х. лв. (31.12.2017 г.: 159 х. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	30.06.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
от 31 до 60 дни	20	53
от 61 до 120 дни	11	46
от 121 до 360 дни	11	13
Общо	42	112

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	30.06.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
от 121 до 360 дни		2
над 360 дни	179	177
Обезценка	(179)	(172)
Общо	-	7

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:

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Салдо в началото на годината	172	142
Отчетена обезценка	8	51
Възстановена загуба от обезценка	(1)	(21)
Салдо в края на годината	179	172

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Дружества, свързани чрез основен акционер	97	68
Общо	97	68

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.

Вид на вземането	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Наеми	23	2
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	35	24
Такси за административно обслужване на имоти и други	10	2
Предоставени аванси	29	40
Общо	97	68

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 44 х.лв. (31.12.2017 г. 27 х.лв).

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

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
от 31 до 60 дни	4	-
от 61 до 120 дни	5	-
от 121 до 360 дни	14	1
над 360 дни	1	-
Общо	24	1

Към 30.06.2018 г. няма просрочени обезценени вземания със свързани лица, респ. 31.12.2017 г.

14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	30.6.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Предплатен данък сгради и такса битови отпадъци	118	-
Предоставени гаранции	16	16
Предплатени застраховки на имоти	6	12
Вземания по съдебни производства	18	18
Начислена обезценка	(18)	(17)
Вземания по съдебни производства, нетен размер	-	1
Други	4	6
Общо	144	35

Движение на коректива за обезценка:

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Салдо в началото на годината	17	-
Отчетена обезценка	1	17
Възстановена загуба от обезценка	-	-
Отписана обезценка	-	-
Салдо в края на годината	18	17

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	294	90
Парични средства в каса	33	21
Общо	327	111

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 294 х. лв. в лева (31.12.2017 : 90 х. лв. в лева);

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 30.06.2018 г. акционерният капитал на Софарма имоти АД СИЦ има следната структура:

	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Основен капитал	20,104	20,104
Премиен резерв	20,361	20,361
Общо	40,465	40,465

Основният акционерен капитал обхваща общо 20 103 965 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>
Салдо на 1 януари 2017 година	19,256,929	19,257	15,702
Движение за годината			
- Емисия	847,036	847	4,659
Салдо на 31 декември 2017 година	20,103,965	20,104	20,361
Движение за годината			
- Емисия	-	-	-
Салдо на 30 юни 2018 година	20,103,965	20,104	20,361

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 14.07.2017 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 19,256,929 лева на 20,106,929 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 новоemitираните акции. Към 31.12.2017 г. подписката е приключила успешно, всички издадени акции от новата емисия в размер на 847 036 броя са записани и платени. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 1 ноември 2017г. (Приложение 26).

Печалби от текущата година

Дружеството приключва първото шестмесечие на 2018 г. като отчита печалба в размер на 3,454 х. лв.

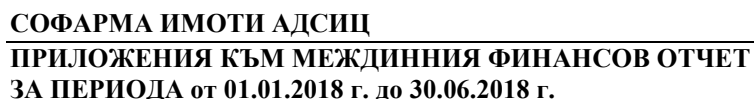
	30.6.2018	30.6.2017
	BGN '000	BGN '000
Средно-претеглен брой акции	20,103,965	19,256,929
Печалба за периода (BGN'000)	3,454	3,217
Печалба на акция (BGN)	0.17	0.17

17. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

<i>Видове кредити:</i>	30.6.2018	30.6.2018	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>
Кредит за капиталови инвестиции в т.ч:	19,479	19,452	22,467	22,446
Дългосрочна част	14,996	14,974	17,984	17,960
Краткосрочна част	4,483	4,478	4,483	4,486
Общо	19,479	19,452	22,467	22,446

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).



	30.6.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	4,478	4,486
Сума на дължимите от 1-3 години	8,958	8,958
Сума на дължимите над 3 години	6,016	9,002
Общо	19,452	22,446

2017
BGN '000

38

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 30.06.2018 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 24 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>	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	3,741	4,252
Общо	3,741	4,252

<i>Вид задължение</i>	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
-----------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1,422	1,923
Такси за административно обслужване	1,924	1,888
Получени депозити във връзка с договори за наем	373	402
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	22	39
Общо	3,741	4,252

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

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Задължения към клиенти и доставчици	24	89
Задължения по получени аванси	60	39
Общо	84	128

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>Данъчните задължения включват:</i>	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Данък върху добавена стойност	153	98
Данък при източника	170	-
Данък върху доходите на физическите лица	5	1
Общо:	328	99

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

<i>Другите текущи задължения включват:</i>	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Получени депозити от наематели - трети лица	939	785
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	61	27
Задължения за тантиеми	57	23
Други	9	1
Общо:	1,009	813

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 АДСИЦ са представени по-долу:

Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Обекти в страната	100	71	14,677	14,761	14,777	14,832
Софарма Бизнес Тауърс	366	353	68,940	68,940	69,306	69,293
Общи на ниво предприятие	330	122	11	15	341	137
Общо	796	546	83,628	83,716	84,424	84,262

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	
	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000	30.6.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Обекти в страната	123	31	-	1
Софарма Бизнес Тауърс	22,169	25,604	-	31
Общи на ниво предприятие	7,657	7,606	-	-
Общо	29,949	33,241	-	32

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		Други доходи, нетно	
	2018 BGN'000	2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Обекти в страната	1,069	1,057	77	77
Софарма Бизнес Тауърс	4,215	3,991	13	11
Общо	5,284	5,048	90	88

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 и дивидент	
	2018 BGN'000	2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000	2018 BGN'000	2017 BGN'000
Обекти в страната	(46)	(53)	(3)	(6)	1,097	1,075
Софарма Бизнес Тауърс	(1,133)	(968)	(5)	(7)	3,090	3,027
Общи на ниво предприятие	(499)	(584)	-	-	(499)	(584)
Общо	(1,678)	(1,605)	(8)	(13)	3,688	3,518

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	(234)	(301)
Общи на ниво предприятие	-	-
Общо	(234)	(301)

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 – 2,075 х. лв. с 39% (30.06.2017 г.: 2,129 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.

Финансови активи	30.6.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Кредити и вземания	623	469
Търговски вземания	228	330
Вземания от свързани предприятия	68	28
Парични средства и парични еквиваленти	327	111
Общо финансови активи	623	469
Финансови пасиви	30.6.2018	31.12.2017
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	19,452	22,446
Дългосрочни банкови заеми	14,974	17,960
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	4,478	4,486
Други задължения	10,015	10,605
Задължения към свързани предприятия	3,741	4,252
Задължения за дивиденди	5,311	5,479
Търговски задължения	24	89
Други текущи задължения	939	785
Общо финансови пасиви	29,467	33,051

Валутен риск

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

Ценови риск

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

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

Кредитен риск

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

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

<i>30 юни 2018 г.</i>	<i>на виждане BGN'000</i>	<i>до 1 м. BGN'000</i>	<i>2-12 м. BGN'000</i>	<i>1 - 3 г. BGN'000</i>	<i>над 3 г. BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	411	4,498	9,629	6,164	20,702
Задължения за дивиденди	9	-	5,302	-	-	5,311
Задължения към свързани лица		231	3,510		-	3,741
Търговски задължения	-	24	939	-	-	963
Общо	9	666	14,249	9,629	6,164	30,717
<i>31 декември 2017 г.</i>	<i>на виждане BGN'000</i>	<i>до 1 м. BGN'000</i>	<i>2-12 м. BGN'000</i>	<i>1 - 3 г. BGN'000</i>	<i>над 3 г. BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	416	4,653	9,781	9,344	24,194
Задължения за дивиденди	6	-	5,473	-	-	5,479
Задължения към свързани лица		203	4,049		-	4,252
Търговски задължения	-	78	796	-	-	874
Общо	6	697	14,971	9,781	9,344	34,799

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.

30 юни 2018 г.	<i>безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи				
Търговски вземания	228	-	-	228
Вземания от свързани предприятия	68	-	-	68
Парични средства и еквиваленти	33		294	327
Общо	329	-	294	623
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	-	19,452	19,452
Задължения за дивиденди	5,311	-	-	5,311
Задължения към свързани предприятия	3,741	-	-	3,741
Търговски задължения	24	-	-	24
Общо	9,076	-	19,452	28,528
31 декември 2017 г.	<i>безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи				
Търговски вземания	330	-	-	330
Вземания от свързани предприятия	28	-	-	28
Парични средства и еквиваленти	21		90	111
Общо	379	-	90	469
Финансови пасиви				
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
Общо	9,820	-	22,446	32,266

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.

<i>2018 година</i>	<i>Увеличение/</i>	<i>Ефект върху</i>	<i>Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение</i>
	<i>намаление на лихвения процент</i>	<i>финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Увеличение / (Намаление)</i>
BGN	увеличение	(97)	(97)
BGN	намаление	97	10

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

	30.06.2018 BGN '000	31.12.2017 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	20,945	22,446
<i>Банкови заеми</i>	19,452	22,446
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(327)	(111)
Нетен дългов капитал	20,618	22,335
Общо собствен капитал	54,475	51,021
Общо капитал	75,093	73,356
Съотношение на задлъжнялост	27.46%	30.45%

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:

Свързани лица	Вид на свързаност	Период на свързаност
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:

	30.06.2018 BGN '000	30.06.2017 BGN '000
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА		
Дружества, свързани чрез основен акционер	-	17
	-	17
Доставки на услуги , от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	521	564
	521	564
Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	916	743
	916	743
Предоставени аванси		
Дружества, свързани чрез основен акционер	12	-
	12	0
Други		
Дружества, свързани чрез основен акционер		144
	-	144
Общо	1,449	1,468
	30.06.2018 BGN '000	30.06.2017 BGN '000
Продажби на свързани лица		
Приходи от наеми от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1,876	1,765
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	163
	1,876	1,928
Приходи от администриране и обслужване имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	199	175
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	26
	199	201

Префактурирани консумативи на наематели

Дружества, свързани чрез основен акционер	156	134
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	14
	156	148

Възстановени депозити по договори за наем

Дружества, свързани чрез основен акционер	(29)	(16)
	(29)	(16)

Общо

2,202	2,261
--------------	--------------

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 73 х.лв. (2017 г.: 73 х.лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 12 х.лв. (2017 г.: 12 х.лв.);
- тантиеми – 61 х.лв. (2017 г.: 61 х.лв.).