

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	7
3. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ	26
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	27
5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	27
6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	27
7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	28
8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	28
9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	29
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ПОД СТРОИТЕЛСТВО	29
11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	30
12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	30
13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	31
14. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	33
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	33
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	33
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	34
18. БАНКОВИ ЗАЕМИ	35
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	37
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	38
21. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	38
22. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	39
23. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	41
24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	49
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	51

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 гр. София 1220, ул. "Илиенско шосе" № 16. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1/24.03.2006 г. на Софийски градски съд.

През 2007 г. дружеството е увеличило акционерния си капитал от 5 850 хил. лева на 11 700 хил. лева (Решение № 4/02.03.2007 г. на Софийски градски съд) чрез издаване на нови 5 850 хил. броя обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лв.

През 2009 и 2010 г. няма настъпили промени в статута и регистрацията на дружеството.

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 31.03.2011 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	31.03.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	11 700	11 700
Брой акции (номинал 1 лев)	11 700 000	11 700 000

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
Огнян Иванов Донев	2 336 644	19,97%
Венцислав Симеонов Стоев	2 755 685	23.55%
"Телекомплект" АД	2 398 780	20.50%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД	2 329 510	19.91%
"Телсо" АД	597 845	5.11%

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борис Борисов.

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.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2009 – 2011 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2011	2010	2009
БВП в млн. Лева		70 474	68 382
Реален растеж на БВП		0.30%	-5.00%
Инфлация в края на годината	1.20%	4.50%	0.60%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.37050	1.47840	1.40533
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.37667	1.47276	1.36409
Основен лихвен процент в края на годината	0.18%	0.18%	0.55%
Безработица (в края на годината)	9.78%	9.50%	9.10%

* *източник БНБ, НСИ*

1.4. Коментар на ръководството за ефектите от финансовата криза и предприетите мерки за намаляване на влиянието ѝ

Към 31.03.2011 г. в дейността на Софарма имоти АДСИЦ не се наблюдават съществени последици от всеобщата финансова криза. В досегашната си практика дружеството е възприело политика при сключване на договорите за отдаване под наем на недвижимите имоти срокът да не бъде по-кратък от 3 /три/ години. Софарма имоти АДСИЦ демонстрира ръст в основната си дейност през 2009 г. и 2010 г. спрямо предходните години, въпреки негативното влияние на финансовата криза върху икономическата среда.

В тази връзка ръководството на дружеството счита, че влиянието на кризата няма да се отрази съществено върху обхвата и обема на дейността му и не се предвиждат действия по реструктуриране на дейността през 2010 г и 2011 г., които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда (кредитна криза и спад в икономиката) ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2011 г. и 2012 г., които могат да бъдат обобщени в следното:

- съкращаване на непреките разходи;
- гарантиране и подобряване събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството;
- нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

Също така не се планира спиране на експлоатацията на инвестиционните имоти и прекратяване на съществуващи наемни договори преди изтичане на сроковете в подписаните договори, което би довело до условия за обезценка.

Дружеството не възнамерява през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет да променя статута и дейността си предвид текущата икономическа криза.

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 (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2010 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2010 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- *Подобрения в МСФО (м. април 2009 г.) – подобрения в МСС 1, 7, 17, 18, 36, 38 и 39, както и МСФО 2, 5, и 8, и КРМСФО 9 и 16 (основно в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.).* Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията. Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не са оказали съществено влияние върху счетоводната политика и върху стойностите и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството.

Ръководството е направило проучване и е определило, че посочените по-долу промени в стандарти и тълкувания, или нови стандарти и тълкувания не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху отчитането на активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото то няма практика и/или статут за подобен тип обекти, сделки и операции:

- *МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.).* Промяната е свързана с уточняване на обхвата и груповите операции базирани на акции, уреждани в парични средства;

- *МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г.) – относно хеджирани позиции отговарящи на условията.* Направената промяна пояснява, че е разрешено предприятие да даде предназначение на част от промените в справедливите стойности или на паричните потоци на даден финансов инструмент като хеджиран обект;
- *КРМСФО 9 (променено) Повторна оценка на внедрените деривативи и МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване Внедрени деривативи (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - приет от ЕК за от 01.12.2009 г.).* Направената промяна установява, че предприятието следва да прецени дали внедрен дериватив трябва да бъде отделен от основния договор, когато то рекласифицира един хибриден финансов актив извън категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”. Тази преценка трябва да бъде направена на база обстоятелствата, които съществуват не по-късно от на датата, на която предприятието е станало за първи път страна по договора и датата на значителна промяна в договора, която засяга съществено паричните потоци по него. Ако деривативът не би могъл да бъде надеждно оценен, целият хибриден инструмент трябва да остане класифициран в категорията “отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата”;
- *КРМСФО 12 Договори по концесионни услуги (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г. - прието от ЕК за 2009/2010 г.).* Това тълкувание се прилага за договори, при което дружество-оператор от частния сектор участва в изграждането, финансирането, оперирането и поддържането на инфраструктурата, предназначена за услуги от публичния сектор;
- *КРМСФО 15 Споразумение за изграждане на недвижими имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г. - прието от ЕК за от 01.01.2010 г.).* Това тълкувание дава пояснения кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило, вкл. по различните случаи и схеми на приложението на МСС 11 и МСС 18;
- *КРМСФО 16 Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни периоди от 01.10.2008 г. - прието от ЕК за*

от 01.07.2009 г.). Това тълкувание дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като най-вече съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването от инвестицията;

- *КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.).* Това тълкувание дава пояснения относно признаването на задължение за дивидент и неговата оценка, особено когато е предвидено разпределението да става чрез непарични активи;
- *КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.).* Това тълкувание дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора на комунални услуги (ютилити) от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до и услуги свързани със снабдяване с газ, вода, ток и др. подобни. Тези активи са получавани във връзка с осигуряването на достъп или снабдяването с такъв тип услуги/стоки.

Финансовите отчети са изготвени на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти в експлоатация, които са оценени по справедлива стойност.

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

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически

резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.19.

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 третират като “финансови приходи и/или 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).

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 преценка 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, и 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.

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

2.7. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- имоти под строителство, в процес на изграждане за бъдещо използване като инвестиционни имоти, и
- 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 получава от тях - изключително приходи от наем.

Готовите инвестиционни имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение 2.19). В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти под строителство са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

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 от оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите в процес на изграждане за срока на строителството се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти (Приложение 10).

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти (с изключение на имотите под строителство) се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база пазарни цени на активен пазар на имотите и/или пазарни нива на наеми, възможни за генериране от тях, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите. Оценка на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори и пазарни ценови равнища, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на тенденциите на пазарните условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на съответния имот. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на отчета за финансовото състояние (задължения по имоти на финансов лизинг), а други (условни наеми) – може да се признаят на по-късна дата.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третираат и представят в състава на основните приходи от дейността.

За инвестиционните имоти в процес на строителство ръководството на дружеството е преценило, че тяхната справедливата стойност не е достатъчно надеждно определима. Същевременно то очаква справедливата стойност на тези имоти да може да бъде надеждно определима когато строителството приключи. Поради това

дружеството е избрало да оценява инвестиционните имоти в процес на строителство по себестойност, или докато неговата справедлива стойност стане надеждно определима, или докато строителството бъде завършено (по-ранната дата).

Инвестиционните имоти в процес на строителство се тестват за обезценка ежегодно.

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 на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовата стойност на имотите под строителство подлежат на детайлен преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите в строителство е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход (печалбата или загубата за годината).

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. 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 представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и тя 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/ (загуби) от дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. 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 № 2.19.2). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.10. Пари 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 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).

2.11. 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.

2.12. 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, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. 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 № 2.18.2.)

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.

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в Трансимпорт ООД 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), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) 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 по чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване през 2009, 2010 и 2011 г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за 2009 г.: 30.5% (от които 17.5% за сметка на работодателя);
- за 2010 г.: 28.5% (от които 16.4% за сметка на работодателя);
- за 2011 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя).

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.1%, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието, като за дружеството е 0.5%.

От осигурителните вноски, които са изцяло за сметка на работодателя, се запазва фонд “ТЗПБ” в същите размери както през 2010 г. За 2011 г. не се внасят вноски за фонд “ГВРС”.

Задълженията за възнаграждения към персонала включват и сумите по непозван платен годишен отпуск. Те се отчитат в недисконтиран размер към текущите разходи за периода, през който е положен трудът/добито е правото, заедно със съпътстващите ги суми за социално осигуряване.

2.14. 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 хил. 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 за 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. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

2.15. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба 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.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Доходи на акции се изчислява чрез два показателя: “доход на една акция (преди задължителен дивидент)” и “доход на една акция (след задължителен дивидент)” (Приложение 17).

2.16. 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 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 се признава като задължение в текущата година и намаление на текущата печалба за годината.

2.17. Сегментно отчитане

Дружеството идентифицира своите отчетни сегменти и оповестява информацията 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 очите 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. Оперативните сегменти на Софарма имоти АДСИЦ включват две бизнес области в зависимост от функционално-целевото предназначение на инвестиционните имоти – имоти, ползвани за търговски обекти (главно аптеки и медицински центрове) и имоти за офисни помещения (административни и банкови офиси). Инвестиционните имоти в процес на строителство са разпределени на база експертно мнение и проектосметна документация в съответствие с бъдещото им предназначение.

Информация по оперативни сегменти

Софарма имоти АДСИЦ използва като измерител на резултатите на оперативните сегменти ЕВИТ - представляваща печалбата преди позициите на финансовите приходи и разходи и на задължителния дивидент. Определението на дружеството за този показател може да се различава от това на други дружества. Ръководството му 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 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.

2.18. Финансови инструменти

2.18.1. 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 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 съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако

дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансово състояние си, 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 и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние (Приложения 2.9, 2.10). 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 кредитите и вземанията (Приложение 2.9).

2.18.2. 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 2.11 и 2.12).

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

2.19.1. Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти.

Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите

(наемните) договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за подобни имоти или с различни характеристики, които стойности се коригират чрез фактори за да се отчетат разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент и спецификата на оценяваните имоти; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Също така ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2010 г. При нея оценителите са приложили приоритетно следните подходи и оценъчни методи:

- „Метод на приходната стойност” – базира се на пазарни нива на наемни приходи, като за основа при направените изчисления са взети предполагаеми за трайна реализация брутни годишни наеми, които са намалени със обичайните съпътстващи разходи по експлоатацията на имотите, и са направени корекции за отразяване на спецификата на самия имот и натовареността на експлоатацията, като е приложена адекватна за този бизнес индустрия дисконтов фактор. Допълнително, като алтернатива е използван и метода на пазарни продажни цени (цени на аналогови имоти); и
- „Метод на чистата (вещната) стойност на активите” – пазарната цена е получена като актуална строителна стойност на имота по цени към датата на оценката. Използван е дотолкова, доколкото е преценено, че чрез него може да се определи лесно и адекватно физическото състояние, продължителността на експлоатационна годност или продължителността на доходност. Приложен е и като корекционен коефициент за всеки обект индивидуално при определяне на оценката му по метода на приходната стойност.

Справедливата стойност на оценяваните обекти е определена при съобразяване с факторите: местоположението; състоянието на пазара на недвижими имоти и наемите – ценови равнища, предлагане, обеми сделки.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи от специализирани източници, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, анализи на специализирани агенции за степента и тенденциите на заетост на наемните площи и изменението на наемните нива (Colliers International, Forton International, Cushman & Wakefield), и др.

Към 31.03.2011 г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установяващата се в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати.

2.19.2. Обезценки на вземания

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

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира 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 повече от 180 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. 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%. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

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 (Приложение 2.9). 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.

2.20. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2011 г. е 10% (2010 г.: 10%).

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

3. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ

Приходите от наеми на дружеството са във връзка с предоставени под наем инвестиционни имоти и са в размер на 669 х. лв. (31.03.2010 г.: 705 х. лв.).

Приходите са реализирани изцяло на вътрешен пазар.

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок от 3 до 9 години.

Общата сума на бъдещите минимални лизингови плащания (вземания) по неотменими оперативни лизингови договори са:

	31.03.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
до 1 година	2 364	2 077
над 1 година и до 3 години	3 206	2 252
над 3 години	987	981
Общо	6 557	5 310

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
<i>Приходи от продажба на имоти</i>	-	301
<i>Балансова стойност на продадени имоти</i>	-	(185)
Печалба от продажба на имоти	-	116
Общо	-	116

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	53	53
Реклама	6	-
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН и др.	5	4
Ремонтни услуги	3	-
Застраховки	2	3
Режийни разноси имоти	1	1
Други външни услуги	4	6
	74	67

6. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	6	6
Текущи възнаграждения на персонала	1	1
Вноски за социални осигуровки	1	1
Общо	8	8

7. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
ДДС по ДРА	10	-
Общо	10	-

8. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
Финансови приходи		
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	-	4
Общо:	0	4

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.03.2010</i> <i>BGN '000</i>
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	15	11
Такси за банкови гаранции	6	-
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
Общо	23	13

Приходите от лихви включват получените лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел.

Разходите за лихви включват:

- Лихви по банкови заеми – 15 хил. лв. (2010 г.: 10 хил. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 0 хил. лв. (2010 г.: 1 хил. лв.);

9. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	16 507	17 030
Придобити имоти през годината	-	88
Отписани имоти през годината	-	(185)
Преоценка на имоти	-	(426)
Салдо в края на отчетния период	16 507	16 507

Инвестиционните имоти на дружеството включват 73 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2010г.: 73 имота).

Намеренията на дружеството са всички притежавани обекти да бъдат отдавани под наем.

Оценка от лицензирани оценители

Към 31 декември на всяка отчетна година е правена експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти (Приложение № 2.19).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ПОД СТРОИТЕЛСТВО

През 2008 г. Софарма имоти АДСИЦ е закупило земя за строителство на административно-търговски комплекс в София, район Дианабад. Сключен е договор за строителство от 29 септември 2008 г. за срок от 33 месеца и предварителен бюджет на инвестицията 75 млн. лв. Строителните работи по административно-търговския комплекс са започнати през 2008 г.

За финансиране на инвестицията дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит с общ размер 35 млн. евро.

Стойността на строителството на административно-търговския комплекс включва:

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	<u>46 920</u>	<u>23 144</u>
Строително-монтажни работи	3 395	21 960
Капитализирани финансови разходи	<u>606</u>	<u>1 816</u>
Салдо в края на периода	<u><u>50 921</u></u>	<u><u>46 920</u></u>

11. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Програмни продукти</i>	
	<i>31.3.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо в началото на отчетния период	46	-
Придобити	-	46
Отписани	-	-
Салдо към края на отчетния период	<u>46</u>	<u>46</u>
<i>Натрупана амортизация</i>		
Салдо в началото на отчетния период	1	-
Начислена амортизация за годината	2	1
Отписана амортизация	-	-
Салдо към края на отчетния период	<u>3</u>	<u>1</u>
Балансова стойност в началото на отчетния период	<u>45</u>	-
Балансова стойност към края на отчетния период	<u><u>43</u></u>	<u><u>45</u></u>

12. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Дружества със значително влияние	-	11
Дружества под общ контрол	<u>76</u>	<u>104</u>
Общо	<u><u>76</u></u>	<u><u>115</u></u>

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	71	112
Консумативи и такса битови отпадъци	5	3
Общо	76	115

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

Дружеството прилага същата кредитна политика и спрямо клиентите си – свързани лица.

Към края на отчетния период възрастовата структура на вземанията от свързани предприятия е както следва:

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
до 60 дни	5	108
от 60 до 120 дни	71	7
Общо	76	115

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

Търговските вземания са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	134	101
Обезценка на несъбираеми вземания	(56)	(56)
	78	45
Предоставени аванси	-	1
Общо	78	46

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Наеми	47	24
Консумативи и такса битови отпадъци	31	21
Общо	78	45

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

Дружеството е определило период от 180 дни , след който срок се приема от дружеството, че са налице индикатори за обезценка, които подлежат на специален анализ и оценка за целите на признаване на обезценки, както и това е период, от който се начисляват лихви за забава.

Към 31 март 2011 г. възрастовата структура на търговските вземания е както следва:

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
до 30 дни	38	27
от 31 до 60 дни	18	11
от 61 до 360 дни	21	8
над 360 дни	1	-
Общо	78	46

Просрочените вземания - над 360 дни, са обезценени изцяло към 31.03.2011 г. Дружеството е завело съдебни дела срещу наемателите и към датата на одобрение на отчета има влезли в сила съдебни решения, които са в полза на Софарма имоти АДСИЦ.

Движение на коректива за обезценка:

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	56	46
Отчетена обезценка	-	27
Възстановена загуба от обезценка	-	(17)
Салдо в края на годината	56	56

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти. Приходите и респективно вземанията са концентрирани в 4 дружества (свързани и несвързани лица), като 73,84% от приходите са реализирани от тях (2010г: 72,77%).

14. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.03.2011 г. –592 хил. лв. (2010 г.: 2,261 хил. лв.) представляват ДДС за възстановяване за периода м. 02-03.2011 г.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>31.3.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Предплатени застраховки на имоти	-	2
Комисионни за посредничество	85	56
Други	12	7
Общо	97	65

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	398	197
Парични средства в каса	3	4
Общо	401	201

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 398 х. лв. - в лева (31.12.2010 : 196х.лв. в лева);
- Пиреос България АД – 0 х. лв. в евро (31.12.2010 г: 1 хил. лв. в евро).

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Съдебно регистрираният размер на капитала на СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ към 31.03.2011 г. е в размер на 11 700 хил. лв., разпределен в 11 700 000 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2010г.: 11 700хил.лв.).

Законови резерви (Фонд Резервен)

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на първото увеличение на капитала на дружеството със 150 хил. лв. Увеличението на капитала е извършено през м. юни 2006 г. когато основният капитал от 500 хил. лв. се увеличава на 650 хил. лв. чрез издаването на 150 хил. бр. нови акции.

Дивиденди

Дружеството приключва 2010 г. с финансов резултат – печалба в размер на 1,901 хил. лв. След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 2,384 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2010 г. за дивидент е 2,145 хил. лв. (2011 г. : 0 х. лв.) и е представено на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход. Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2010 г.

Доход на акция преди задължителен дивидент

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	11 700 000	11 700 000
Нетна печалба за годината (BGN'000)	<u>552</u>	<u>1 901</u>
Нетна печалба на акция (BGN)	<u>0,05</u>	<u>0,16</u>

Доход/ (Загуба) на акция след задължителен дивидент

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	11 700 000	11 700 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	<u>552</u>	<u>(244)</u>
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	<u><u>0,05</u></u>	<u><u>(0,02)</u></u>

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

През отчетния период дружеството е ползвало следните банкови кредити:

<i>Видове кредити (по предмета на финансирането):</i>	31.03.2011	31.03.2011	31.12.2010	31.12.2010
	BGN '000 <i>номинална</i>	BGN '000 <i>амортизируема</i>	BGN '000 <i>номинална</i>	BGN '000 <i>амортизируема</i>
Кредит за капиталови инвестиции	39 847	39 647	33 526	33 314
Кредит за оборотни средства	1 264	1 261	2 062	2 059
Общо	<u><u>41 111</u></u>	<u><u>40 908</u></u>	<u><u>35 588</u></u>	<u><u>35 373</u></u>

Кредит за оборотни средства

Банков кредит за финансиране до 100% на дължими ДДС плащания свързани с проекта за изграждане на административно-търговски комплекс от Банка Пиреос България АД. Кредитният лимит е 2 млн. евро за срок от 42 месеца с многократно усвояване.

Обезпечения по кредита са:

- ипотeka на земята, върху която се изгражда административно-търговски комплекс;
- особен залог върху вземания по ДДС.

Инвестиционен кредит

Кредит за финансиране до 63% на инвестиционния бюджет на Проект за изграждане и пускане в експлоатация на административно-търговски комплекс. Кредитодател е Банка Пиреос България АД. Инвестиционният кредит е на стойност 35 млн. евро и се сключва за срок от 10 г. Софарма имоти АДСИЦ може да ползва гратисен период от 33 месеца съгласно погасителен план.

Усвояването на кредита е чрез финансиране на извършените строително-монтажни работи до достигане на етап “въвеждане в експлоатация“ на проекта.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговски комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса;
- прехвърляне в полза на банката на всички издадени банкови гаранции и застрахователни полици по проекта.

Към 31.03.2011 г. в Софарма имоти АДСИЦ размерът на обезпечението по банковите заеми е:

- имот под строителство – 50 921 х. лв.;
- вземания за ДДС за възстановяване – 592 хил. лв.;
- парични средства по банкови сметки и каса в размер на 401 хил. лв.;

Към 31.03.2011 г. средствата и по двата предоставени кредити не са усвоени изцяло.

Дружеството има задължение по договора за инвестиционен кредит да поддържа следните показатели към края на всеки шестмесечен период:

- коефициентът на обсъждане на дълга или DSCR да не е по-малък от 1.1.;
- коефициентът на покритие на дълга или LTV да не е повече от 70%.

Първият шестмесечен период започва да тече от датата на получаване на разрешение за ползване на проекта.

Падежната структура на кредитите по остатъчен матуритет е:

	31.3.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	3 966	2 023
Сума на дължимите от 1-3 години	12 955	12 613
Сума на дължимите над 3 години	23 987	20 737
Общо	40 908	35 373

Всички предоставени банкови кредити са в евро.

Неусвоените договорени кредитни суми към 31 март, респ. 31.12.2010г са:

	31.03.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
С променлив процент:		
- до една година, в EUR	1 354	946
- над една година, в EUR	14 627	17 858
Общо	15 980	18 804

Дължимите по договорите за кредит главници и лихви се усвояват и погасяват от дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия включват:	31.03.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
Задължения към дружества със значително влияние	4 254	7 795
Общо	4 254	7 795

Задълженията към свързани предприятия по видове са както следва:

<i>Вид задължение</i>	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Задължения за доставки на активи в процес на изграждане	3 534	6 996
Задължения за доставка на услуги	53	132
Получени аванси	<u>667</u>	<u>667</u>
Общо	<u><u>4 254</u></u>	<u><u>7 795</u></u>

Задълженията към свързани предприятия са левови, текущи и са по повод на сделки за доставка на услуги, активи и префактурирани консумативи имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 60 дни.

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения, включващи задължения към доставчици в размер на 27 х. лв. (31.12.2010 – 35 х. лв.), са текущи, левови и са към български контрагенти за доставки на услуги. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

21. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.03.2011</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2010</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към персонала и социалното осигуряване	3	3
Задължения за банкови такси по кредити	29	29
Получени депозити от наематели	<u>79</u>	<u>62</u>
Общо:	<u><u>111</u></u>	<u><u>94</u></u>

Задълженията към персонала и социалното осигуряване съдържат текущи задължения за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и на персонала. Към 3.03.2011г., респ.31.12.2010г няма неизползвани компенсируеми отпуски за предходни години.

22. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

Приходите, разходите, печалбата, активите и пасивите на оперативните сегменти на Софарма имоти АДСИЦ са представени по-долу, равнени спрямо съответните показатели от финансовия отчет:

Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	31.3.2011	31.12.2010	31.3.2011	31.12.2010	31.3.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	152	147	25 365	24 245	25 517	24 392
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	2	14	42 063	39 182	42 065	39 196
Общи на ниво предприятие	1 090	2 527	43	45	1 133	2 572
Общо	1 244	2 688	67 471	63 472	68 715	66 160

В нетекущите активи по сегменти са отчетени всички инвестиционни имоти, вкл. и инвестиционните имоти в процес на строителство. Текущите активи са вземания, възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Неразпределените активи представляват данъци за възстановяване и други текущи активи.

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.3.2011	31.12.2010	31.3.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	12 086	11 504	1 080	6 508
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	32 464	30 951	2 921	17 356
Общи на ниво предприятие	2 896	2 988	-	-
Общо	47 446	45 443	4 001	23 864

Сегментният дълг включва задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и по доставка на активи в процес на изграждане.

Неразпределените пасиви включват задълженията за дивиденди, както и задължения за извършени услуги по администрирането и управлението на дружеството.

Инвестициите представляват извършените през годината капиталови разходи по инвестиционни имоти в сегмента.

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от наеми		Други доходи, нетно	
	31.3.2011 BGN'000	31.3.2010 BGN'000	31.3.2011 BGN'000	31.3.2010 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	497	496		116
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	172	209		-
Общо	669	705	-	116

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2011г. и 2010г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		(Загуба) / печалба преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	31.3.2011 BGN'000	31.3.2010 BGN'000	31.3.2011 BGN'000	31.3.2010 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(7)	(5)	490	607
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(1)	(1)	171	208
Общи на ниво предприятие	(86)	(69)	(86)	(69)
Общо	(94)	(75)	575	746

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	31.3.2011	31.3.2010
	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(6)	(4)
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(17)	(9)
Общи на ниво предприятие		4
Общо	(23)	(9)

23. 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.

Валутен риск

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

Ценови риск

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

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

Кредитен риск

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

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

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, 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 – се прави

контакт със съответния клиент за определяне на 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 матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Допълнително, дружеството има сключени договори за инвестиционен заем и заем на оборотни средства за финансиране на оперативната си дейност (Приложение № 18). Общият кредитен лимит за привлечени средства към 31.03.2011 г., с който дружеството може да разполага в дейността си, е в размер на 31 255 хил. лв. (31.12.2010 г.: 36 778 х. лв.).

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 активи и 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 вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-6 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
<i>31 март 2011 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>
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия		76				76
Търговски вземания	10	68				78
Парични средства и парични еквиваленти	401					401
Общо	411	144	-	-	-	555

Финансови пасиви						
Банкови заеми			2 633	14 375	24 103	41 111
Дивиденди			2 146			2 146
Задължения към свързани лица		53	3 534	667		4 254
Търговски задължения		27				27
Общо	-	80	8 313	15 042	24 103	47 538

	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-6 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
<i>31 декември 2010 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>
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия		115				115
Търговски вземания	5	40				45
Парични средства и парични еквиваленти	201					201
Общо	206	155	-	-	-	361

Финансови

пасиви

Банкови заеми	1 529	533	14 033	19 493	35 588
Дивиденди		2 146			2 146
Задължения към свързани лица	5 479	1 649	667		7 795
Търговски задължения	35				35
Общо	-	7 043	4 328	14 700	19 493
					45 564

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към края на отчетния период задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на баланса. Не са включени очакваните през следващите периоди усвоявания по разрешените заеми и бъдещите лихви, т.е. не са взети предвид очакваните прогнозни парични потоци.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са 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 банката-кредитор.

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

31 март 2011 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				
Вземания от свързани предприятия	76			76
Търговски вземания	78			78
Парични средства и еквиваленти	3	398		401
Общо	157	398	-	555
Финансови пасиви				
Банкови заеми			40 908	40 908
Дивидент	2 146			2 146
Задължения към свързани предприятия	4 254			4 254
Търговски задължения	27			27
Общо	6 427	-	40 908	47 335
31 декември 2010 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				
Вземания от свързани предприятия	115			115
Търговски вземания	45			45
Парични средства и еквиваленти	4	197		201
Общо	164	197	-	361
Финансови пасиви				
Банкови заеми			35 373	35 373
Дивидент	2 146			2 146
Задължения към свързани предприятия	7 795			7 795
Търговски задължения	35			35
Общо	9 976	-	35 373	45 349

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.

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

Усреднените лихвени проценти по значителните лихвоносни активи и пасиви са оповестени в Приложение № 18.

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:

	<i>31.03.2011</i>	<i>31.12.2010</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	<i>40 908</i>	<i>35 373</i>
<i>Банкови заеми</i>	<i>40 908</i>	<i>35 373</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(401)	(201)
Нетен дългов капитал	<i>40 507</i>	<i>35 172</i>
Общо собствен капитал	<i>21 269</i>	<i>20 717</i>
Общо капитал	<i>61 776</i>	<i>55 889</i>
Съотношение на задлъжнялост	<i>65,57%</i>	<i>62,93%</i>

През 2008 г. дружеството сключва договор за дългосрочен инвестиционен банков заем и заем за оборотни средства. През текущия период с разрастването на строителството усвоената главница по заема е нараснала, поради което е отчетена посочената степен на задлъжнялост. Тенденцията на нарастване на задлъжнялостта ще се запази и през следващата година.

Сумите, участващи в изчислението по-горе, са оповестени в Приложения № 16, 17, 18.

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние .

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, което е допълнително усложнено на настоящия етап от настъпващата финансова криза в страната.

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.

Анализът на чувствителността на дружеството спрямо промените в справедливите стойности на инвестиционните имоти, държани от него, е направен на база състоянието и структурата на притежаваните имоти към края на отчетния период.

Ефекти при промяна на цените с 5% и 15% увеличение:

	31.03.2011	31.12.2010
	BGN'000	BGN'000
<i>Увеличение с 5%</i>		
Увеличение на печалбата за годината	825	825
Увеличение на собствения капитал	<u>825</u>	<u>825</u>
 <i>Увеличение с 15%</i>		
Увеличение на печалбата за годината	2,476	2,476
Увеличение на собствения капитал	<u>2,476</u>	<u>2,476</u>

При намаление с 5 % и 15% крайният ефект върху печалбата на дружеството и компонентите на собствения капитал би бил равен и реципрочен на посочения по-горе при увеличението.

24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество със значително влияние
Телекомлект АД	Дружество със значително влияние
Венцислав Стоев	Лице със значително влияние
Огнян Донев	Лице със значително влияние
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол

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

	31.03.2011 BGN '000	31.12.2010 BGN '000
Доставки от свързани лица:		
Доставки на инвестиционни имоти от:		
Дружества под общ контрол	-	80
	-	80
Доставки на услуги от:		
Дружества със значително влияние	53	297
	53	297
Доставки на активи в процес на изграждане		
Дружества със значително влияние	3 365	21 858
	3 365	21 858
Префактурирани консумативи на имоти от:		
Дружества под общ контрол	-	3
	-	3
Общо	3 418	22 238

	31.12.2010 BGN '000	31.12.2010 BGN '000
Продажби на свързани лица		
Приходи от наеми от:		
Дружества със значително влияние	9	35
Дружества под общ контрол	254	1 099
	263	1 134
Префактурирани консумативи на наематели		
Дружества със значително влияние	-	2
Дружества под общ контрол	15	78
	15	80
Получени аванси		
Дружества със значително влияние	-	667
	-	667
Общо	278	1 881

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица към края на отчетния период са оповестени съответно в Приложения № 12 и 19.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2011 г. е 7 хил. лв. (2010 г.: 24 хил. лв.).

25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

На свое заседание на 11.04.2011г. Съветът на Директорите взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството от 11700 х.лв до 12870 х.лв, чрез издаване на 1 170 000 броя обикновени безналични акции с право на глас и с единична номинална стойност от 1 лев.