

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	31
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	31
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	32
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	32
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	33
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	33
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	33
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	34
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	36
12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	37
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	37
14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	38
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	40
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	40
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	41
18. БАНКОВИ ЗАЕМИ	43
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	45
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	46
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	46
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	46
23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	47
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	50
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	57

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. “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 регистрирало увеличения на акционерния си капитал както следва:

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5,850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лева на 11 700 хил. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 хил. лв. на 12 870 хил. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил.лв. на 13 256 хил.лв.
- През 2013 г. Съветът на директорите на 23.05.2013 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 13 256 хил.лв на 15 711 хил.лв чрез издаване на нови 2 454 797 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 30.09.2013 г. подписката е приключила успешно, 2 454 782 броя акции от новата емисия са записани и платени и съгласно приложимия ред са предприети необходимите действия за вписване на увеличението в Търговския регистър и по регистрация на емисията в Централен депозитар, КФН и БФБ – София. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 7 октомври 2013г. (Приложение 17 и 26).

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. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 31.12.2013 г. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Акционерен капитал (BGN'000)	15 711	12 870
Брой акции (номинал 1 лев)	15 710 686	12 869 903

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
Венцислав Симеонов Стоев	3 886 769	24,74%
Огнян Иванов Донев	3 364 659	21,42%
„Телекомплект инвест” АД	2 928 271	18,64%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	2 189 543	13,94%

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, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел

предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2011 – 2013 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2013	2012	2011
БВП в млн. лева	57 565	77 582	75 265
Реален растеж на БВП	0,7%	0,8%	1,70%
Инфлация в края на годината	1,6%	4,2%	2,8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47356	1.5221	1.406451
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.41902	1.4836	1.511580
Основен лихвен процент в края на годината	0,02%	0,03%	0,22%
Безработица (в края на годината)	11,8%	11,40%	10,4%

* Данните за 2013г. са текущи
Източник: НСИ, 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 (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012 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 2013 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции. Тези стандарти и тълкувания включват:

- *МСФО 13 Измерване на справедлива стойност (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК).* Този стандарт се явява единен източник с методологически насоки, съдържащ прецизирано определение на понятието „справедлива стойност”, правила и методика за нейното измерване, както и по-широки изисквания за оповестяване относно справедливата стойност и нейното измерване за целите на всички МСФО. Той покрива както финансовите инструменти, така и нефинансовите активи и пасиви, за които МСФО изискват или разрешават прилагането на справедлива стойност.

- *МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви.* Тези промени са свързани с уточнение относно приложението на правилата за нетиране на финансови инструменти. Основно те са в четири насоки: а) изясняване на значението на разбирането за „текущо законосъобразно приложимо право за нетиране”; б) приложението за едновременна реализация и споразумение за уреждане; в) нетиране на суми предоставени като гаранция; г) мярката за прилагането на изискванията за нетиране.;

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и пасиви (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК).* Тези промени са свързани с разширяването на оповестяванията за всички финансови инструменти, които ще се нетират (компенсират) в съответствие с МСС 32 (пара. 42), както и според допълнителни споразумения за нетиране, които са извън обхвата на МСС 32.;

- *Подобрения в МСФО (м.май 2012 г.) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г.).* Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции – разходи по заеми за отговарящи на условията активи, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО (МСФО 1), разяснения по изискванията за

представяне на сравнителна информация (МСС 1), разяснения по класификацията на обслужващо оборудване (МСС 16), отчитането на данъчния ефект от разпределения към притежателите на инструменти на собствения е според изискванията на МСС 12 (МСС 32), междинно отчитане на сегментна информация на общите активи за постигане на последователност с МСФО 8 (МСС 34).

- *МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.07.2012 г. – приет от ЕК).* Промяната въвежда изискване за представяне на компонентите на други всеобхватни доходи в отчета за всеобхватния доход в две отделни групи, в зависимост от това дали те потенциално в бъдеще биха могли последващо да се рекласифицират или не към отчета за доходи в текущите печалби и загуби, вкл. и техния данъчен ефект. Допълнително, променено е и наименованието на самия отчет за всеобхватния доход – отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход.;

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК).* Промяната е свързана с изричното пояснение, че оценката на отсрочените данъци (актив или пасив), свързани с определен актив, следва да се направи през призмата на намеренията на съответното предприятие как ще възстановява инвестираните средства в балансовата стойност на този актив – чрез продажба или през продължаваща употреба. Конкретни правила са дадени в случаите на нетекущи активи, преоценени по реда на МСС 16, но най-вече за инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност по МСС40, вкл. придобити по реда на бизнес-комбинации – т.е. приема се презумцията, че те ще се възстановяват през продажба за целите на определяне на отсрочените данъци;

- *МСС 19 (променен) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК).* Промените са свързани с плановете с дефинирани доходи и доходите при напускане. Фундаменталната промяна е отпадането на метода на „коридора” и въвеждането на правилото за признаване на всички последващи оценки (до сега наричани – актюерски печалби или загуби) на задълженията по дефинирани доходи и на плановете от активи в момента на възникването им, през компонент на „друг всеобхватен доход”, както и ускореното признаване на разходите за минал стаж.;

- *МСС 27 (изменен 2011 г.) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).* Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която засягаше консолидирани финансови отчети е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10

Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта са останали включени само правилата за отчитане на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво индивидуални отчети.;

- *МСС 28 (изменен 2011 г.) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).* Стандартът е с променено наименование и включва правила за отчитане по метода на собствения капитал както на инвестициите в асоциираните, така и в съвместните предприятия, които досега са били под обхвата на МСС 31 Съвместни предприятия в съответствие на новите МСФО 11 и МСФО 12. МСС 31 спира да бъде приложим от 01.01.2013 г.;

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя в значителната му част МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение).* Основната му цел е да се установят принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол“, съдържащо три компонента, определя контролът като единствена база за консолидация и дава по-подробни правила за оценяване на наличието на отношения чрез контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по изготвянето на консолидирани финансови отчети.;

- *МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.) Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.* Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия), вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а видът на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение

/съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества.;

- *МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.* Този стандарт въвежда изисквания за оповестяване и към информацията в оповестяванията във финансовите отчети относно всички видове участия на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, вкл. и ефектите и рисковете от тези участия.;

- *Подобрения в МСФО (м. май 2012) - подобрения в МСС 1, 16, 32, 34, МСФО 1, (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г.).* Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции – разходи по заеми за отговарящи на условията активи, за които датата на започване на капитализация е преди датата на преминаване по МСФО (МСФО 1), разяснения по изискванията за представяне на сравнителна информация (МСС 1), разяснения по класификацията на обслужващо оборудване (МСС 16), отчитането на данъчния ефект от разпределения към притежателите на инструменти на собствения е според изискванията на МСС 12 (МСС 32), междинно отчитане на сегментна информация на общите активи за постигане на последователност с МСФО 8 (МСС 34).

- *КРМСФО 20 Разходи за откривка в производствена фаза на открита мина – (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1.01.2013 г. – прието от ЕК).* Това тълкуване дава разяснение относно разграничението на счетоводното третиране на разходи за отстраняване на инертна маса с цел производство и разходи с цел за подобряване на достъпа до други количества минна маса за производство в бъдещи периоди.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2013 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и

стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- *МСФО 9 Финансови инструменти: Класификация и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г.).* Този стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Въвеждат две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до евентуални промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск).;
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК).;*

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, 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 № 2.21.

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.

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 включва:

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

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. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база аналогови 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. Оценките 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 отчетени 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.

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 /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.

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. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

- Оборудване и апаратура – 4 г.;
- Стопански инвентар – 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 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 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 № 2.21.2). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.11. 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).

2.12. 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, 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 № 2.20.2.)

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.

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), 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 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във

фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се 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.

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 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 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. 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).

2.18. Разпределение за дивиденсти

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

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като 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.

2.19. 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 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).

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

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

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

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

2.20. Финансови инструменти

2.20.1. Финансови активи

Дружеството 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 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 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. Измерване на справедлива стойност

Дружеството има установена обща рамка за контрол във връзка с оценяването по справедлива стойност. Това включва екип за оценяване, който носи цялостната отговорност за осъществяване на надзор върху извършването на всички съществени оценки по справедлива стойност, включително справедлива стойност на ниво 3.

Екипът за оценяване редовно наблюдава значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценъчни корекции. В случай, че за оценяването по справедлива стойност е използвана информация от трети страни, екипът оценява доказателствата, получени от тези трети страни, за да подкрепи заключението, че тези оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, на което следва да се класифицират тези оценки.

Съществените проблемни въпроси, свързани с оценяването, се докладват на Съвета на директорите на Дружеството.

При оценяване на справедливата стойност на даден актив, Дружеството използва във възможно най-голяма степен пазарно наблюдаеми данни. Справедливите стойности се категоризират на различни нива в йерархията на справедливите стойности въз основа на входящите данни, използвани в техниката на оценяване, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи;
- Ниво 2: входящи данни, различни от котираните цени, включени на ниво 1, които са достъпни за наблюдение по отношение на този актив – пряко (т.е. като цени), или косвено (т.е. изведена база цени).

- Ниво 3: входящи данни по отношение на актива или пасива, които не се базират на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценяване на даден актив, биха могли да бъдат категоризирани на различни нива от йерархията на справедливите стойности, то тогава оценката по справедлива стойност се категоризира изцяло на същото ниво от йерархията, както най-ниското ниво на входящи данни, които са съществени за цялостната оценка.

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 31.12.2013 г. (Приложение № 10).

Оценителите са приложили следните подходи и оценъчни методи:

- „Метод на приходната стойност” – базиран е 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. Поради мащабността на сградния имот (Софарма Бизнес Тауърс) той е разделен по функционалност и е приложен различен размер наем на кв. м. според функционалното предназначение на площите. Допълнително, като корективна алтернатива е използван и методът на пазарни продажни цени (цени на аналогови имоти); и
- „Метод на чистата (вещната) стойност на активите” – базиран е на актуална строителна стойност на имотите по цени към датата на оценката. За административно-търговския комплекс чистата стойност на оценявания имот е определена при бруто разгърнатата застроена площ (надземно и подземно застрояване).

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 (GVA Sollers Solutions, Forton International, imot.bg и др).

Към 31.12.2013 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 установената 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.

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

2.22.1. 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 240-360 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. В зависимост от просрочието (над 240-360 или над 720 дни) вземанията се обезценяват с оценената загуба в рамките между 50% до 100%. 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. 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.

2.22. Данъци върху печалбата

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

3. ПРИХОДИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	7 640	6 710
Приходи от наеми на рекламна площ	129	127
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	939	638
Общо	8 708	7 475

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

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 синдикиран инвестиционен кредит, има учреден особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от Софарма Бизнес Тауърс (Приложение 18).

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

<i>Другите доходи и загуби от дейността включват:</i>	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Приходи от продажба на имоти</i>	332	352
<i>Балансова стойност на продадени имоти</i>	<u>(194)</u>	<u>(197)</u>
Печалба от продажба на имоти	138	155
Приходи от неустойки	47	5 619
Възстановен ДДС по ДРА	10	-
Други	4	1
Приходи от застрахователни обезщетения	-	3
Общо	<u>199</u>	<u>5 778</u>

През 2013г. приходите от неустойки са начислени във връзка с прекратени договори за наем (2012г. - приходите от неустойки са свързани с начислена неустойка във връзка със забава на строителни дейности по договор за възлагане на строителство).

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
<i>Разходите за материали</i> включват:		
Консумативи	15	18
Хигиенни материали	12	14
Резервни части и технически материали	7	4
Малоценни и малотрайни предмети	5	7
Рекламни материали	5	3
Други материали	3	3
Общо	47	49

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2013 BGN '000	2012 BGN '000
<i>Разходите за външни услуги</i> включват:		
Поддръжка и управление имоти	1 188	1 204
Възнаграждение на обслужващото дружество	440	412
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	278	356
Такси и комисионни за посреднически услуги	132	45
Консултантски и одиторски услуги	113	90
Реклама и организиране на събития	109	165
Абонаменти	87	82
Засраховки	45	52
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	15	9
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	11	59
Банкови такси и комисионни	8	11
други	2	7
Общо	2 428	2 492

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24
Текущи възнаграждения на персонала	5	5
Вноски за социални осигуровки	1	1
Общо	30	30

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Обезценка на вземания, нетно	63	24
Корекция на ползван данъчен кредит при продажба имот	9	-
Лихви за забавено плащане по договори за строителство	-	1 497
Лихви забавено плащане към бюджета	-	1
Общо	72	1 522

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Финансови приходи		
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	51	82
Общо:	51	82

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	2 422	2 851
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	3	1
Общо	2 425	2 852

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

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 2,265 хил. лв. (2012 г.: 2,699 хил. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 157 хил. лв. (2012 г.: 152 хил. лв.);

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	83 823	84 278
Извършени довършителни работи и подобрения	429	573
Отписани имоти през годината	(194)	(197)
Преоценка на имоти	(249)	(831)
Салдо в края на отчетния период	83 809	83 823

Инвестиционните имоти на дружеството включват 69 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2012 г.: 71 имота).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

През годината има продадени два имота и части от два имота (31.12.2012 г.: 2 имота).

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

Структурата на инвестиционните имоти според тяхното функционално предназначение е:

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Офисни сгради	33 765	33 553
Офисни обекти	4 407	4 774
Търговски център	21 372	21 276
Търговски обекти	10 186	10 028
Подземни паркинги	6 366	6 398
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	7 713	7 794
Общо	83 809	83 823

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за синдикиран кредит (Приложение 18). Към 31.12.2013 г. размерът на обезпечението е 69 216 хил. лв. (31.12.2012 г. – 69 021 хил. лв).

Към 31 декември на всяка отчетна година се прави експертна оценка от независими лицензирани оценители, въз основа на която е определяна балансовата стойност на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2011 г. за първи път е оценен по справедлива стойност и новоизграденият административно-търговски комплекс (Приложение № 2.21).

11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо в началото на отчетния период	69	65	26	8	95	73
Придобити	1	4	-	18	1	22
Салдо към края на отчетния период	70	69	26	26	96	95
<i>Натрупана амортизация</i>						
Салдо в началото на отчетния период	17	-	6	-	23	-
Начислена амортизация за годината	18	17	6	6	24	23
Салдо към края на отчетния период	35	17	12	6	47	23
Балансова стойност в началото на отчетния период	52	65	20	8	72	73
Балансова стойност към края на отчетния период	35	52	14	20	49	72

Преглед за обезценка

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

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Програмни продукти</i>	
	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо в началото на отчетния период	47	46
Придобити	9	1
Салдо към края на отчетния период	56	47
<i>Натрупана амортизация</i>		
Салдо в началото на отчетния период	20	10
Начислена амортизация за годината	11	10
Отписана амортизация	-	-
Салдо към края на отчетния период	31	20
Балансова стойност в началото на отчетния период	27	36
Балансова стойност към края на отчетния период	25	27

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Дружества под общ контрол	40	5
Дружества под общ индиректен контрол	9	163
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	71	47
Общо	120	215

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	60	190
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	39	16
Такси за административно обслужване на имоти	5	9
Предоставени аванси	16	-
Общо	120	215

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>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
до 60 дни	78	190
от 60 до 120 дни	18	17
от 120 до 360 дни	24	8
Общо	120	215

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	570	530
Обезценка на несъбираеми вземания	(105)	(42)
	465	488
Предоставени аванси	4	33
Общо	469	521

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	181	186
Консумативи и такса битови отпадъци	225	245
Други услуги	59	57
Общо	465	488

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 240-360 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 декември 2013 г. възрастовата структура на търговските вземания е както следва:

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
до 30 дни	280	263
от 31 до 60 дни	68	59
от 61 до 360 дни	110	139
над 360 дни	7	27
Общо	465	488

Дружеството е завело съдебни дела срещу наематели 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>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	42	60
Отчетена обезценка	69	28
Възстановена загуба от обезценка	(6)	(4)
Отписана обезценка	<u>-</u>	<u>(42)</u>
Салдо в края на годината	<u>105</u>	<u>42</u>

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

Предоставените аванси към 31 декември 2013 г. са по повод на предоставяне на услуги, които ще бъдат изпълнени през първото тримесечие на 2014 г.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Предоставени гаранции	14	16
Предплатени застраховки на имоти	8	10
Комисионни за посредничество по имоти	7	10
Други	<u>13</u>	<u>13</u>
Общо	<u>42</u>	<u>49</u>

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	929	136
Парични средства в каса	5	3
Предоставени краткосрочни депозити	1 000	2 000
Парични средства по набирателна сметка по увеличение на акционерния капитал	<u>-</u>	<u>926</u>
Общо	<u>1 934</u>	<u>3 065</u>

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 916 х. лв. в лева (31.12.2012 : 1,047 х. лв. в лева);
- Юробанк България АД – 1,007 хил. лв. в лева и 5 хил. лв. в евро (31.12.2012 г: 2,006 хил. лв. в лева и 8 хил. лв. в евро);
- Банка ДСК ЕАД – 1 хил. лв. в лева (31.12.2012 г: 1 хил. лв. в лева);

Сметките, открити в ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, са обект на особен залог във връзка със сключен синдикиран инвестиционен кредит (Приложение 18).

Във връзка с увеличението на капитала към 31.12.2012г. е открита набирателна сметка в Райфайзенбанк. Набраните парични средства по тази сметка в размер на 926 х. лв. не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 31.12.2013 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	15 711	12 870
Основен капитал в процес на вписване в Търговския регистър	-	386
Премиен резерв	5 747	2 310
Общо	21 458	15 566

Основният акционерен капитал обхваща общо 15 710 686 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2012 г.: 13 255 904 броя).

<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 2012 година	12 869 903	12 870	1 770
Движение за годината			
- Емисия	386 001	386	540
Салдо на 31 декември 2012 година	13 255 904	13 256	2 310
Движение за годината:			
- Емисия	2 454 782	2 455	3 437
Салдо на 31 декември 2013 година	15 710 686	15 711	5 747

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

Дивиденсти

Дружеството приключва 2013 г. с печалба в размер на 3,672 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 3,898 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2013г. за дивидент е 3,508 хил. лв. (2012 г. : 5,698 х. лв.). Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденсти в отчета за финансово състояние към 31.12.2013 г.

Доход на акция / (Загуба) преди задължителен дивидент

	<i>31.12.2013 BGN '000</i>	<i>31.12.2012 BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	13 818 428	12 869 903
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	3 672	5 526
Нетна печалба/загуба на акция (BGN)	0.27	0.43

Доход на акция / (Загуба) след задължителен дивидент

	<i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	13 818 428	12 869 903
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	<u>164</u>	<u>(172)</u>
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	<u>0.01</u>	<u>(0.01)</u>

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

	31.12.2013 BGN '000 <i>номинална</i>	31.12.2013 BGN '000 <i>амортизируема</i>	31.12.2012 BGN '000 <i>номинална</i>	31.12.2012 BGN '000 <i>амортизируема</i>
<i>Синдикиран кредит за капиталови инвестиции в т.ч:</i>				
Дългосрочна част	41 912	41 765	48 896	48 725
Краткосрочна част	6 984	6 960	5 867	5 843
Общо	<u>48 896</u>	<u>48 725</u>	<u>54 763</u>	<u>54 568</u>

Полученият заем е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база едно месечен EURIBOR плюс надбавка 3,75 пункта (31.12.2012г. – 4,25 пункта).

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	6 960	5 843
Сума на дължимите от 1-3 години	13 920	13 920
Сума на дължимите над 3 години	<u>27 845</u>	<u>34 805</u>
Общо	<u>48 725</u>	<u>54 568</u>

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 12х.лв. (31.12.2012г : 28 х. лв).

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

Синдикираният инвестиционен кредит е получен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. и БАНКА ДСК ЕАД и е предназначен за:

- рефинансиране на съществуващи задължения към Банка Пиреос България АД по Договор за инвестиционен кредит.
- финансиране до 100% от направените разходи, без ДДС, за извършени строителни и довършителни работи за изграждане и достигане етап въвеждане в експлоатация на проект „Софарма Бизнес Тауърс” в гр. София, район Изгрев, представляващ Административно-търговски комплекс с подземен гараж съгласно Разрешение за строеж № 90 от 24.01.2007 г.

Общият размер на кредита е осигурен от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) и "БАНКА ДСК" ЕАД по суми и в процентно отношение спрямо общата сума, както следва:

- ✓ Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. EUR – 50 %
- ✓ Банка ДСК ЕАД EUR – 50 %

Към 31.12.2011 г. вземането по кредита е прехвърлено от Юробанк И ЕФ ДЖИ Прайвит Банк Люксембург С.А. (Eurobank EFG Private Bank Luxembourg S.A.) към ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД.

Обезпечения по кредита:

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговският комплекс;
- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса.
- особен залог върху сметките, открити за обслужване на кредита, в ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД.

Кредитът следва да се издължи в срок до 29.12.2020 година с гратисен период до 30.03.2012 г. съгласно погасителен план.

Дружеството има задължение по договора за инвестиционен кредит да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Съотношение за възможността за обслужване на дълга” (Debt Service Coverage Ratio) по-висок от 1.1.

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

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват:	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към дружества под общ контрол	3 958	3 647
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11	11
Общо	3 969	3 658

<i>Вид задължение</i>	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	476	1227
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2 467	1709
Такси за административно обслужване	527	223
Получени депозити във връзка с договори за наем	499	499
Общо	3 969	3658

Задълженията към свързани предприятия са левови, текущи 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, за който не се дължи и лихва е 60 дни.

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към доставчици	134	136
Задължения по получени аванси	7	14
Общо	141	150

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, за който не се дължи лихва е 30 дни.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Задълженията за данъци представляват ДДС за внасяне за м. Декември 2013 г. в размер на 117 хил.лв (31.12.2012 г. – 76 хил.лв. ДДС за м. Декември 2012г).

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Получени депозити от наематели - трети лица	517	190
Задължения към персонала и социалното осигуряване	2	3
Общо:	519	193

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

Към 31 декември 2013г. няма неизползвани компенсируеми отпуски, респ. 2012г.

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	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	277	535	38 209	38 010	38 486	38 545
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	307	167	45 600	45 813	45 907	45 980
Общи на ниво предприятие	1 981	3 148	74	99	2 055	3 247
Общо	2 565	3 850	83 883	83 922	86 448	87 772

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 аванси на доставчици и други текущи активи.

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	17 606	19 281	56	232
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	35 097	38 187	373	341
Общи на ниво предприятие	4 288	6 903	10	23
Общо	56 991	64 371	439	596

Сегментният дълг включва задължението по получен банков кредит и задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите, респ. 31.12.2012 г.

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

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

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Преоценка до справедлива стойност		Други доходи, нетно	
	2013	2012	31.12.2012	31.12.2012	2013	2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	3 404	3 441	23	(264)	185	155
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	5 304	4 034	(272)	(567)	-	-
Общи на ниво предприятие	-	-	-	-	14	5 623
Общо	8 708	7 475	(249)	(831)	199	5 778

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2013 г. и 2012 г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Обезценка на вземания		(Загуба) / печалба преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(834)	(913)	(69)	(24)	2 709	2 395
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(1 127)	(1 145)	-	-	3 905	2 322
Общи на ниво предприятие	(582)	(2 044)	-	-	(568)	3 579
Общо	(2 543)	(4 102)	(69)	(24)	6 046	8 296

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(821)	(965)
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(1 604)	(1 887)
Общи на ниво предприятие	51	82
Общо	(2 374)	(2 770)

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.

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

склучи 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 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 матуритетните 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 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>31 декември 2013 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 активи						
Вземания от свързани предприятия	-	120	-	-	-	120
Търговски вземания	73	392	-	-	-	465
Парични средства и парични еквиваленти	934	-	1 000	-	-	1 934
Общо	1 007	512	1 000	-	-	2 519

Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	741	8 049	16 766	30 206	55 762
Задължения за дивиденди	-	-	3 508	-	-	3 508
Задължения към свързани лица	499	527	2 943	-	-	3 969
Търговски задължения	517	134	-	-	-	651
Общо	1 016	1 402	14 500	16 766	30 206	63 890

<i>31 декември 2012 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 активи						
Вземания от свързани предприятия	-	215	-	-	-	215
Търговски вземания	106	382	-	-	-	488
Парични средства и парични еквиваленти	139	2 926	-	-	-	3 065
Общо	245	3 523	-	-	-	3 768

Финансови пасиви

Банкови заеми	-	698	7 451	17 641	38 800	64 590
Задължения за дивиденди	-	-	5 698	-	-	5 698
Задължения към свързани лица	499	223	2 936	-	-	3 658
Търговски задължения	190	136	-	-	-	326
Общо	689	1 057	16 085	17 641	38 800	74 272

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 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 и безлихвени.

31 декември 2013 г.	безлихвени хил.лв.	с фиксиран лихвен % хил.лв.	с плаващ лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	120			120
Търговски вземания	465			465
Парични средства и еквиваленти	5	1 000	929	1 934
Общо	590	1 000	929	2 519
Финансови пасиви				
Банкови заеми	12		48 725	48 737
Задължения за дивиденди	3 508			3 508
Задължения към свързани предприятия	3 969			3 969
Търговски задължения	651			651
Общо	8 140	-	48 725	56 865
31 декември 2012 г.	безлихвени хил.лв.	с фиксиран лихвен % хил.лв.	с плаващ лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	215			215
Търговски вземания	488			488
Парични средства и еквиваленти	929	2 000	136	3 065
Общо	1 632	2 000	136	3 768
Финансови пасиви				
Банкови заеми	28		54 568	54 596
Задължения за дивиденди	5 698			5 698
Задължения към свързани предприятия	3 986			3 986
Търговски задължения	326			326
Общо	10 038	-	54 568	64 606

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 отчетния период и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат след облагане с данъци и върху собствения капитал.

<i>2013 година</i>	<i>Увеличение/ намаление на лихвения процент</i>	<i>Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Ефект върху собствения капитал увеличение/(намаление)</i>
EUR	увеличение	(244)	(220)
EUR	намаление	244	220
<i>2012 година</i>	<i>Увеличение/ намаление на лихвения процент</i>	<i>Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Ефект върху собствения капитал увеличение/(намаление)</i>
EUR	увеличение	(274)	(263)
EUR	намаление	274	263

Сключеният от дружеството договор за синдикиран 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:

	31.12.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	48 725	54 568
<i>Банкови заеми</i>	48 725	54 568
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1 934)	(3 065)
Нетен дългов капитал	46 791	51 503
Общо собствен капитал	29 457	23 401
Общо капитал	76 248	74 904
Съотношение на задлъжнялост	61.37%	68.76%

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 и пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така основната част от 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. По отношение на дългосрочния банков заем, който е отчетен по амортизируема стойност, ръководството приема, че тя до голяма степен се доближава да неговата справедлива стойност, тъй като договореният лихвен процент е променлив и отразява текущите пазарни промени в лихвените равнища.

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.

25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол

Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол чрез основен акционер

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

	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		
Дружества под общ контрол	413	573
	413	573
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	1	22
	1	22
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	717	756
	717	756
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	696	810
	696	810
<i>Лихви по забавени плащания по договори за строителство:</i>		
Дружества под общ контрол	-	1 497
	-	1 497
Общо	1 827	3 658
	<i>31.12.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	2 523	2 157
Дружества под общ индиректен контрол	1 247	1 407
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	376	387
	4 146	3 951

Приходи от администриране и обслужване имоти

Дружества под общ контрол	327	259
Дружества под общ индиректен контрол	43	41
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	60	65
	430	365

Префактурирани консумативи на наематели

Дружества под общ контрол	158	159
Дружества под общ индиректен контрол	96	103
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	31	37
	285	299

Приходи от неустойки по договори за строителство

Дружества под общ контрол	-	5 610
	0	5 610

Получени депозити по договори за наем

Дружества под общ контрол	-	167
	0	167

Общо	4 861	10 392
-------------	--------------	---------------

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. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за отчетния период е 24 хил. лв. (2012 г.: 24 хил. лв.)