

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 | 32 |
| 5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ | 32 |
| 6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ | 33 |
| 7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА | 33 |
| 8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА | 34 |
| 9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ | 34 |
| 10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ | 35 |
| 11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 42 |
| 12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ | 42 |
| 13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ | 43 |
| 14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ | 45 |
| 15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ | 46 |
| 16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ | 46 |
| 17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 47 |
| 18. БАНКОВИ ЗАЕМИ | 49 |
| 19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ | 53 |
| 20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 54 |
| 21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ | 54 |
| 22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ | 54 |
| 23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ | 55 |
| 24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК | 58 |
| 25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА | 65 |
| 26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА | 68 |

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лв. 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 акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил.лв на 15 711 хил.лв.
- През 2014 г. Съветът на директорите на 01.09.2014 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 15 711 х.лв. на 16 939 х.лв чрез издаване на нови 1 228 039 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,87 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции и е регистрирано в Търговския регистър през м. януари 2015 г. (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. Акцииите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично.

Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 31.12.2014 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

| | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Акционерен капитал (BGN'000) | 15,711 | 15,711 |
| Брой акции (номинал 1 лев) | 15, 710,686 | 15,710,686 |

| Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал | Брой акции | % от капитала |
|--|-------------------|----------------------|
| Венцислав Симеонов Стоев | 3,886,769 | 24.74% |
| Огнян Иванов Донев | 3,747,589 | 23,85% |
| „Телекомплект инвест” АД | 3,221,097 | 20,50% |
| “Донев Инвестмънтс Холдинг” АД | 1,440,234 | 9,17% |

Акции от нова емисия в размер на 1,228,039 броя са вписани в Централния депозитар на 16.01.2015 г.

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 изпълнителния директор Борис Борисов.

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел

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

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

Към 31 декември 2014 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2013 г.: 1).

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2012 – 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

| Показател | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| БВП в млн. лева* | 80,044 | 80,282 | 82,029 |
| Реален растеж на БВП** | 0.5% | 1.1% | 1,9% |
| Инфлация в края на годината * | 2.8% | -0.9% | -2% |
| Среден валутен курс на щатския долар за годината | 1.52 | 1.47 | 1.47 |
| Валутен курс на щатския долар в края на годината | 1.48 | 1.42 | 1.61 |
| Основен лихвен процент в края на годината | 0.03% | 0.02% | 0.02% |
| Безработица в края на годината* | 11,40% | 11,80% | 10,70% |

* предварителни данни за 2014 г.,

** предварителни данни към 30.09.2014 г.

източник: БНБ, НСИ

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 2014 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

стандартите (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, както и в установените оповестявания, класификация или оценка на отделните отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСС 27 (изменен 2011 г.) Самостоятелни финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).
- 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 в Европейския съюз за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).
- 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.
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз 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. – приети от ЕК от 01.01.2014 г.) – относно прилагането на стандарта за първи път.
- МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане в Европейския съюз 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. – приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път.
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане в Европейския съюз 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. – приети от ЕК от 01.01.2014 г.) – относно прилагането на стандарта за първи път.
- МСС 36 (променен) Обезценка на активи (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно оповестявания за възстановимата стойност на нефинансови активи).

- МСС 39 (променен) Финансови инструменти: признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно прехвърлянето на деривативи и запазването на възможността за прилагане на счетоводното отчитане на хеджирането.
- КРМСФО 21 Задължения за данъци и такси (в сила за годишни периоди от 1.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно налози от страна на правителството.

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2014 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

- Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени и редакции 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 понятията. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) промяна в дефиницията на „период на (безусловно) придобиване на права” и „пазарно условие” и са добавени „условие на изпълнението” и „условие на услугата” (МСФО 2); б) уточнение за третирането на условните възнаграждения при бизнес комбинации, които отговарят на определението за финансов инструмент (като финансови задължения или инструменти на собствения капитал) и тяхната оценка в края на всеки отчетен период – по справедлива стойност, вкл. представянето на ефектите от нея в отчета за всеобхватния доход (МСФО 3, МСФО 9, МСС 39 и МСС 37); в) изискване за оповестяване на критериите при определянето на агрегираните оперативни сегменти за целите на сегментното отчитане (МСФО 8); г) допълнително разяснение относно техниката на корекция на отчетна стойност и натрупаната амортизация в случаите, когато дадени активи са преоценени, като се поставя изискване тя да е последователна като подход спрямо преоценката на балансовата стойност на съответния актив (МСС 16, МСС 38); д) уточнение относно дружество предлагащо ключов управленски персонал като услуга на друго дружество, че то също е негово свързано лице (МСС 24).

- МСС 1 (променен) Представяне на финансови отчети - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока на съставителите на финансови отчети, когато е необходимо те да прилагат преценка за същественост на определена информация и нейното представяне при изготвянето на финансовите отчети, т.е. за включването или не на дадена информация, подход на представяне в отчета за финансовото състояние и в отчета за всеобхватния доход - агрегиране или самостоятелно представяне, подход на подредба на пояснителните приложения, както и представянето на някои специфични статии в отчетите.

- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК).). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди.

Ръководството на дружеството обмисля влиянието, което гореспоменатите нови и/или променени стандарти биха могли да окажат върху финансовите отчети на дружеството, и кога тези промени ще бъдат приети от него.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2014 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- МСФО 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 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК).
- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК).
- МСС 19 (ревизиран 2011 г.) Доходи на наети лица (в сила за годишни периоди от 1.07.2014 г. – приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – приети от ЕК от същата дата).
- МСФО 14 Отсрочени активи и пасиви по регулирани дейности(в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. - не е приет от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2012-2014 (м.септември 2014 г.) - подобрения в МСФО 5, МСФО 7, МСС 19, МСС 34 (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК).
- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК).
- МСС 27 (променен) Самостоятелни финансови отчети - относно метод на собствения капитал в самостоятелните финансови отчети. (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК).
- МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 41 (променен) Земеделие - относно растения-носители (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК).
- МСС 16 (променен) Имоти, машини, съоръжения и МСС 38 (променен) Нематериални активи - относно а допустимите методи за начисляване на амортизация (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не са приети от ЕК).

- МСФО 11 (променен) Съвместни споразумения - относно отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – не е приет от ЕК).
- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 (променен) Оповестяване на участия в други предприятия и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г. – не са приети 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. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.22.

2.2. Сравнителни данни

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

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

През 2014 г. дружеството е направило промяна в начина на представяне на задължителния за разпределение дивидент съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10). В предходните периоди този задължителен

дивидент е представян като намаление на отчетената печалба за годината в отчета за всеобхватния доход и е формиран допълнителен показател „остатъчна печалба/(загуба) за годината”. През 2014 г. ръководството е направило промяна и задължителният за разпределение дивидент се отразява вече само като намаление на показателя за неразпределена печалба от отчета за финансово състояние и респ. като съответстващо движение в отчета за собствения капитал. Основание за направената промяна е унифициране на подхода на представяне с преобладаващата отчетна практика в страната. Промяната в представянето е приложена ретроспективно.

През 2014 г. ръководството е взело решение и е направило промяна и в сегментното отчитане, която е резултат от промяната на подхода за вътрешно йерархиране, наблюдение и контрол на групите имоти, генериращи доходи (Приложение 2.19). Промяната е приложена ретроспективно, като сравнителната информация за 2013 е преизчислена на базата на новите сегменти.

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 третираат 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.б). Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

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

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

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи или пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

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

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от: лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, 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 две основни групи:

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

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

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение 2.21). В стойността на имотите са включени и всички трайно

прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

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

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

Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти (Приложение 10).

Последващо оценяване

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

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

Последващи разходи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.8. Други дълготрайни материални активи

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

Първоначално оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите дълготрайни материални активи. Амортизирането на активите започва, от първо число на месеца

следващ датата на въвеждане. Полезният живот по групи активи е определен както следва:

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

Обезценка на активи

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

Печалби и загуби от продажба

Другите дълготрайни материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “другите дълготрайни материални активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, към “други доходи от дейността” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване 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 № 2.22). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.11. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третират като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти 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 придвижданата 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) 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 компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

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.

Дружеството е приело да изчислява 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, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.19. Сегментно отчитане

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

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. През 2014 г. ръководството е взело решение и е направило промяна в оперативните сегменти, която е резултат от промяната на подхода за вътрешно йерархиране, наблюдение и контрол на групите

имоти, генериращи доходи. Същите включват два типа обекти в зависимост от организационното им обособяване и способността да генерират парични потоци:

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

До датата на промяната оперативните сегменти на Софарма имоти АДСИЦ са включвали 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 използвани/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. Оценяване по справедлива стойност

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

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

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се

допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

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

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

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

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

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

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

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

Обезценки на вземания

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

Обезценка на търговски вземания се отчита, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника

по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането без плащане на компенсираща лихва/неустойка повече от 120 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. В зависимост от просрочието вземанията се обезценяват с оценената загуба до 50% при просрочие над 360 дни, освен ако са налице сериозни индикатори, че вземането няма да бъде събрано. Вземанията се обезценяват до 100% при просрочие над 720 дни. Тази политика се прилага на база историческия опит на самото дружество и направени проучвания в сектора. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане се прави преценка каква част от него е обезпечена – депозит, гаранция, залог – и доколко е гарантирано получаването на средствата. В зависимост от гаранциите вземанията се обезценяват с оценената загуба до 100%. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността”.

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

2.23. Данъци върху печалбата

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

3. ПРИХОДИ

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Приходи от наеми имоти | 8,702 | 7,641 |
| Приходи от наеми на рекламна площ | 125 | 129 |
| Приходи от такси за административно обслужване на имоти | 1,045 | 862 |
| Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 152 | (251) |
| Общо | <u>10,024</u> | <u>8,381</u> |

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

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

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| до 1 година | 8,446 | 8,085 |
| над 1 година и до 3 години | 12,881 | 12,928 |
| над 3 години | 16,160 | 19,976 |
| Общо | <u>37,487</u> | <u>40,989</u> |

Част от договорите са класифицирани като неотменяеми лизингови договори.

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

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

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Другите доходи и загуби от дейността включват:</i> | | |
| <i>Приходи от продажба на имоти</i> | 71 | 332 |
| <i>Балансова стойност на продадени имоти</i> | (47) | (194) |
| Печалба от продажба на имоти | 24 | 138 |
| Приходи от неустойки | 18 | 47 |
| Приходи от застрахователни обезщетения | 1 | - |
| Възстановен ДДС по ДРА | - | 10 |
| Други | 2 | 4 |
| Общо | 45 | 199 |

Приходите от неустойки за 2014 и 2013 г. са начислени във връзка с прекратени договори за наем.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Разходите за материали включват:</i> | | |
| Малоценни и малотрайни предмети | 21 | 8 |
| Консумативи | 10 | 15 |
| Хигиенни материали | 7 | 12 |
| Резервни части и технически материали | 7 | 8 |
| Рекламни материали | - | 5 |
| Други материали | 2 | 2 |
| Общо | 47 | 50 |

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Разходите за външни услуги</i> включват: | | |
| Поддръжка и управление имоти | 1,320 | 1,117 |
| Възнаграждение на обслужващото дружество | 507 | 440 |
| Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци | 250 | 278 |
| Консултантски и одиторски услуги | 137 | 113 |
| Абонаменти | 86 | 87 |
| Такси и комисионни за посреднически услуги | 53 | 132 |
| Застраховки | 43 | 45 |
| Държавни и регулаторни такси | 16 | 15 |
| Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение | 11 | 11 |
| Банкови такси и комисионни | 10 | 8 |
| Реклама и организиране на събития | 9 | 109 |
| Други | 4 | 3 |
| Общо | 2,446 | 2,358 |

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите | 24 | 24 |
| Текущи възнаграждения на персонала | 4 | 5 |
| Вноски за социални осигуровки | 2 | 1 |
| Общо | 30 | 30 |

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Брак на оборудване и инвентар | 66 | - |
| Корекция на ползван данъчен кредит при продажба имот | 6 | 8 |
| Обезценка на вземания, нетно | 3 | 63 |
| Други | 2 | - |
| Общо | 77 | 71 |

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Финансови приходи | | |
| Приходи от лихви по краткосрочни депозити | 20 | 51 |
| Общо | 20 | 51 |

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

| | <i>2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Финансови разходи | | |
| Разходи за лихви по получени заеми | 2,217 | 2,422 |
| Нетни разлики от промяна на валутни курсове | 4 | 3 |
| Общо | 2,221 | 2,425 |

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел –1,668 х. лв. (2013 г.: 2,265 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 549 х. лв. (2013 г.: 157 х. лв.).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Салдо в началото на периода | 83,809 | 83,823 |
| Извършени подобрения и довършителни работи | 139 | 431 |
| Подмяна на компоненти от специфични инсталации, съоръжения и системи, нетно | (34) | - |
| Отписани имоти през годината | (47) | (194) |
| Преоценка на имоти | 152 | (251) |
| Салдо в края на отчетния период | 84,019 | 83,809 |

Инвестиционните имоти на дружеството включват 68 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2013 г.: 69 имота). През годината има продаден един имот и част от един имот (2013 г. – два имота).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

| Група активи | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|--|------------------------|------------------------|
| Софарма бизнес Тауърс, в т.ч. | 69,323 | 69,216 |
| Офисни сгради | 34,115 | 33,765 |
| Търговски център | 21,356 | 21,372 |
| Подземни паркинги | 6,309 | 6,366 |
| Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи | 7,543 | 7,713 |
| Други имоти, в т.ч. | 14,696 | 14,593 |
| Търговски обекти | 10,176 | 10,186 |
| Офисни обекти | 4,520 | 4,407 |
| Общо | 84,019 | 83,809 |

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

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за инвестиционен кредит (Приложение 18). Към 31.12.2014 г. размерът на обезпечението е 69,323 х. лв. (31.12.2013 г. – 69,216 хил. лв).

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2014 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- Ниво 2 - за обектите на група „Софарма Бизнес Тауърс“ и определени обекти на група „Други имоти“ в гр.София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен (31.12.2013г. - София, Варна, Бургас, Пловдив, Русе, Стара Загора и Благоевград)
- Ниво 3 – за останалите обекти на група „Други имоти“ в страната (Гоце Делчев, Банско, Поморие, Царево, Айтос, Камено, Карнобат, Долни Дъбник, Белица).

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е повтаряема поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40. Тя

се извършва регулярно към датата на всеки годишен финансов отчет. Измерването на справедливата стойност е реализирано със съдействието на независими лицензирани оценители.

**Равнение на справедливата стойност
 2014 г.**

| | Ниво 2 BGN'000 | Ниво 3 BGN'000 | Общо BGN'000 |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Начално салдо на 1 януари | 81,798 | 2,011 | 83,809 |
| Извършени довършителни работи и подобрения | 139 | - | 139 |
| Подмяна на компоненти от специфични инсталации, съоръжения и системи, нетно | (34) | - | (34) |
| Продажби | (37) | (33) | (70) |
| Прехвърляния от ниво 3 към ниво 2 | 1,091 | (1,091) | - |
| Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината | 162 | 13 | 175 |
| Крайно салдо на 31 декември | 83,119 | 900 | 84,019 |
| <i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i> | 153 | (1) | 152 |

**Равнение на справедливата стойност
 2013 г.**

| | Ниво 2 BGN'000 | Ниво 3 BGN'000 | Общо BGN'000 |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Начално салдо на 1 януари | 81,838 | 1,985 | 83,823 |
| Извършени довършителни работи и подобрения | 431 | - | 431 |
| Продажби | (204) | (128) | (332) |
| Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината. | (267) | 154 | (113) |
| Крайно салдо на 31 декември | 81,798 | 2,011 | 83,809 |
| <i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i> | (364) | 113 | (251) |

Към 31.12.2014 г. е направено преминаване от Ниво 3 към Ниво 2 за имоти, находящи се във Враца, Монтана, Разград, Сливен, Търговище и Шумен. За тези градове е извършено зонироване и вече е налична повече информация от публичен характер.

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2014 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

| Групи активи | Подходи и техники за оценяване | Значими ненаблюдаеми входящи данни |
|---|--|--|
| <u>Ниво 2</u> | | |
| Група „Софарма Бизнес Тауърс” | а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника) | а. Претеглена норма на възвръщаемост |
| Група „Други имоти” в гр. София и областни градове в страната – Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен | б. Пазарен подход Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти | б. Срок на реализация на наемни сделки |

| | | |
|--------------------------------|--|--|
| <u>Ниво 3</u> | | |
| Група „Други имоти” в страната | а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника) б. Пазарен подход. Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна) | а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 4 лв. на кв.м. до 10 лв. на кв.м. б. Норма на възвръщаемост от 4.05% до 9.0% в. Срок на реализация на наемни сделки от 6 до 9 мес. |

Техники за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2013 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

| Групи активи | Подходи и техники за оценяване | Значими ненаблюдаеми входящи данни |
|--|---|--|
| Ниво 2 | | |
| <p>Група „Софарма Бизнес Тауърс“</p> <p>Група „Други имоти“ в градовете: София, Варна, Бургас, Пловдив, Русе, Стара Загора и Благоевград</p> | <p>а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)</p> <p>б. Пазарен подход. Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти</p> | <p>а. Претеглена норма на възвръщаемост</p> <p>б. Срок на реализация на наемни сделки</p> |
| Ниво 3 | | |
| <p>Група „Други имоти“ в страната</p> | <p>а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)</p> <p>б. Пазарен подход. Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)</p> | <p>а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 4 лв. на кв.м. до 11 лв. на кв.м.</p> <p>б. Норма на възвръщаемост от 6,50% до 10,50%</p> <p>в. Срок на реализация на наемни сделки от 1 до 3 мес.</p> |

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

31.12.2014г.:

| | Значими ненаблюдаеми входящи данни, | Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни | Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност |
|--------------------------|-------------------------------------|---|---|
| Приходен подход | а. Наемни цени | Увеличение/намаление с 0,25% на прогнозната месечна стойност на наема | Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 2 х. лв. |
| Оценъчна техника: | б. Норма на възвращаемост | Деривативен показател спрямо наемните цени | |

| | | | |
|---|--|---|---|
| Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци | в. Срок на реализация на наемни сделки | Увеличение/намаление с 0.5 мес. на срока за реализация на наемните сделки | Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 3 х. лв. |
|---|--|---|---|

31.12.2013г.:

| | Значими ненаблюдаеми входящи данни, | Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни | Взаимовръзка между значимите ненаблюдаеми входящи данни и оценяването по справедлива стойност |
|--|--|---|--|
| Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци | а. Наемни цени | Увеличение/намаление с 0,75% на прогнозната месечна стойност на наема | Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се увеличила/намалила с +/- 16 х. лв. |
| | б. Нормата на възвращаемост | Деривативен показател спрямо наемните цени | |
| | в. Срок на реализация на наемни сделки | Увеличение/намаление с 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки | Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 17 х. лв. |

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

11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

| | <i>Оборудване и апаратура</i> | | <i>Стопански инвентар</i> | | <i>Общо</i> | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| <i>Отчетна стойност</i> | | | | | | |
| Салдо на 1 януари | <u>70</u> | <u>69</u> | <u>26</u> | <u>26</u> | <u>96</u> | <u>95</u> |
| Придобити | - | 1 | 41 | - | 41 | 1 |
| Салдо на 31 декември | <u>70</u> | <u>70</u> | <u>67</u> | <u>26</u> | <u>137</u> | <u>96</u> |
| <i>Натрупана амортизация</i> | | | | | | |
| Салдо на 1 януари | <u>35</u> | <u>17</u> | <u>12</u> | <u>6</u> | <u>47</u> | <u>23</u> |
| Начислена амортизация за годината | 18 | 18 | 6 | 6 | 24 | 24 |
| Салдо на 31 декември | <u>53</u> | <u>35</u> | <u>18</u> | <u>12</u> | <u>71</u> | <u>47</u> |
| Балансова стойност на 1 януари | <u>35</u> | <u>52</u> | <u>14</u> | <u>20</u> | <u>49</u> | <u>72</u> |
| Балансова стойност на 31 декември | <u>17</u> | <u>35</u> | <u>49</u> | <u>14</u> | <u>66</u> | <u>49</u> |

Преглед за обезценка

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

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 8 х.лв. (31.12.2013 г.: няма).

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

| | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| <i>Отчетна стойност</i> | | |
| Салдо на 1 януари | <u>56</u> | <u>47</u> |
| Придобити | - | 9 |
| Салдо на 31 декември | <u>56</u> | <u>56</u> |

Натрупана амортизация

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Салдо на 1 януари | <u>31</u> | <u>20</u> |
| Начислена амортизация за годината | 13 | 11 |
| Салдо на 31 декември | <u>44</u> | <u>31</u> |
| Балансова стойност на 1 януари | <u>25</u> | <u>27</u> |
| Балансова стойност на 31 декември | <u>12</u> | <u>25</u> |

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 1 х.лв. (31.12.2013 г.: няма).

13. 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>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Вземания от клиенти | 540 | 560 |
| Обезценка на несъбираеми вземания | (64) | (95) |
| | <u>476</u> | <u>465</u> |
| Предоставени аванси | - | 4 |
| Общо | <u>476</u> | <u>469</u> |

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Наеми | 199 | 181 |
| Консумативи и такса битови отпадъци | 212 | 225 |
| Други услуги | 65 | 59 |
| Общо | <u>476</u> | <u>465</u> |

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

Непадежиралите (редовни) търговски вземания са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 296 х. лв. (31.12.2013 г. 280 х. лв).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| от 31 до 60 дни | 68 | 68 |
| от 61 до 120 дни | 76 | 41 |
| от 121 до 360 дни | 32 | 60 |
| Общо | 176 | 169 |

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| от 31 до 60 дни | - | 1 |
| от 121 до 360 дни | - | 19 |
| над 360 дни | 68 | 91 |
| Обезценка | (64) | (95) |
| Общо | 4 | 16 |

Дружеството не е обезценило на 100% всички просрочените вземания тъй като е завело отделни съдебни дела срещу наематели с неплатени суми по наеми и към датата на одобрение на отчета има влезли в сила съдебни решения, които са в полза на Софарма имоти АД СИЦ.

Движение на коректива за обезценка:

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Салдо в началото на годината | 95 | 42 |
| Отчетена обезценка | 16 | 69 |
| Възстановена загуба от обезценка | (13) | (6) |
| Отписана обезценка | (34) | (10) |
| Салдо в края на годината | 64 | 95 |

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

Предоставените аванси към 31 декември 2013г. са по повод на предоставяне на услуги, които са изпълнени през първото 3-месечие на следващата година.

14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Дружества под общ контрол | 8 | 39 |
| Дружества под общ индиректен контрол | 19 | 79 |
| Общо | 27 | 118 |

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

| <i>Вид на вземането</i> | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Наеми | 14 | 60 |
| Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци | 4 | 39 |
| Такси за административно обслужване на имоти | 2 | 4 |
| Предоставени аванси | 7 | 15 |
| Общо | 27 | 118 |

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 18 х. лв. (31.12.2013 г. - 48 х. лв).

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

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| от 31 до 60 дни | 2 | 13 |
| от 61 до 120 дни | - | 18 |
| от 121 до 360 дни | - | 24 |
| Общо | <u>2</u> | <u>55</u> |

Просрочените вземания не са обезценени тъй като са оценени като напълно събираеми и ефектът от несъбираемостта им до 120 дни се преценява като несъществен.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Предоставени гаранции | 14 | 14 |
| Комисионни за посредничество по имоти | 9 | 7 |
| Разчети по съдебни производства | 4 | 3 |
| Предплатени застраховки на имоти | 3 | 8 |
| Разчети за лихви по краткосрочни депозити | - | 8 |
| Други | 8 | 6 |
| Общо | <u>38</u> | <u>46</u> |

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Парични средства по разплащателни сметки | 456 | 929 |
| Парични средства в каса | 7 | 5 |
| Парични средства по набирателна сметка по увеличение на акционерния капитал | 3,530 | - |
| Предоставени краткосрочни депозити | - | 1,000 |
| Общо | <u>3,993</u> | <u>1,934</u> |

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД –3,986 х. лв. в лева (31.12.2013 : 916 х. лв. в лева);
- Юробанк България АД – няма (31.12.2013 г: 1,007 х. лв. в лева и 5 х. лв. в евро);
- Банка ДСК ЕАД – няма(31.12.2013 г: 1 х. лв. в лева);

Към 31.12.2014 г. Дружеството няма открити сметки в Юробанк България АД. Салдата по тези сметки към 31.12.2013 г. са били обект на особен залог във връзка със сключен синдикиран инвестиционен кредит (Приложение 18).

Във връзка с увеличението на капитала към 31.12.2014 г. е открита набирателна сметка в Райфайзенбанк, като набраните по нея парични средства в размер на 3,530 х. лв. не могат да се използват преди вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, което е извършено на 13.01.2015 г. (Приложение 26).

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 31.12.2014 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

| | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> |
| Основен капитал | 15,711 | 15,711 |
| Основен капитал в процес на вписване в Търговски регистър | 1,228 | - |
| Премиен резерв | 8,043 | 5,747 |
| Общо | 24,982 | 21,458 |

Основният акционерен капитал обхваща общо 16 938 725 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2013 г.: 15 710 686 бр).

| <i>Издадени и напълно платени обикновени акции</i> | <i>акции</i> | <i>Основен капитал</i> | <i>Премиен резерв</i> |
|---|-------------------|------------------------|-----------------------|
| | <i>Брой</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> |
| Салдо на 1 януари 2013 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 |
| Движение за годината: | | | |
| - Емисия | 1,228,039 | 1,228 | 2,296 |
| Салдо на 31 декември 2014 година, в т.ч. | 16,938,725 | 16,939 | 8,043 |
| <i>Основен капитал в процес на вписване в Търговския регистър</i> | <i>1,228,039</i> | <i>1,228</i> | <i>2,296</i> |

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

На основание чл.196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл.112 и сл. от ЗППЦК и в съответствие с Устава на дружеството, Съветът на директорите на 01.09.2014 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 15,710,686 лева на 16,938,725 лева чрез издаване на нови 1 228 039 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,87 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 31.12.2014 г. подписката е приключила успешно, всички 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.

До датата на одобрение за издаване на този финансов отчет увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 13 януари 2015 г. и е регистрирано в Централния депозитар на 16 януари 2015 г. (Приложение 26).

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2014 г. като отчита печалба в размер на 5,231 х. лв. (2013 г.: 3,662 х. лв.) Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 661 х. лв. (31.12.2013 г.: 161 х. лв.).

Дивиденсти

След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 5,078 х. лв. Отчислението от печалбата за 2014 г. за дивидент е 90% от основата и е в размер на 4,570 х. лв. (2013 г. : 3,501 х. лв.). Сумата е начислена като намаление на показателя за неразпределената печалба и е признато задължение за дивиденсти в отчета за финансово състояние към 31.12.2014 г.

Доход на акция

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Средно-претеглен брой акции | 15,882,275 | 13,818,428 |
| Печалба за годината (BGN'000) | <u>5,231</u> | <u>3,662</u> |
| Доход на акция (BGN) | <u><u>0.33</u></u> | <u><u>0.27</u></u> |

Доход на акция след задължителен дивидент

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Средно-претеглен брой акции | 15,882,275 | 13,818,428 |
| Остатъчна печалба за годината (BGN'000) | <u>661</u> | <u>161</u> |
| Доход на акция (след задължителен дивидент (BGN) | <u><u>0.04</u></u> | <u><u>0.01</u></u> |

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

| <i>Видове кредити:</i> | 31.12.2014 BGN '000 <i>номинална</i> | 31.12.2014 BGN '000 <i>амортизируема</i> | 31.12.2013 BGN '000 <i>номинална</i> | 31.12.2013 BGN '000 <i>амортизируема</i> |
|--|--|--|--|--|
| <i>Кредит за капиталови инвестиции в т.ч:</i> | 42,745 | 42,715 | - | - |
| Дългосрочна част | 38,262 | 38,224 | - | - |
| Краткосрочна част | 4,483 | 4,491 | - | - |

| | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Синдикиран кредит за капиталови инвестиции в т.ч:</i> | - | - | 48,896 | 48,725 |
| Дългосрочна част | - | - | 41,912 | 41,765 |
| Краткосрочна част | - | - | 6,984 | 6,972 |
| Общо | <u>42,745</u> | <u>42,715</u> | <u>48,896</u> | <u>48,737</u> |

Полученият кредит за капиталови инвестиции е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,85 пункта (31.12.2013 г. – синдикиран инвестиционен кредит при лихвен процент едно месечен EURIBOR плюс надбавка 3,75 пункта).

Падежната структура на кредитите по остатъчен матуритет е:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | BGN '000 | BGN '000 |
| Сума на дължимите до 1 година | 4,491 | 6,972 |
| Сума на дължимите от 1-3 години | 8,957 | 13,920 |
| Сума на дължимите над 3 години | 29,267 | 27,845 |
| Общо | <u>42,715</u> | <u>48,737</u> |

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем към 31.12.2014 г. е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 12 х. лв. (31.12.2014 г : 12 х. лв.).

Към 31 декември и на двете години договорените кредитни суми са усвоени изцяло.

Ефективните усреднени лихвени проценти са:

| | 2014 BGN '000 | 2013 BGN '000 |
|---------------------------------|--|--|
| Синдикиран инвестиционен кредит | от 1 м EURIBOR + 3,75 % до 1 м EURIBOR + 3,85 % | от 1 м EURIBOR + 3,75 % до 1 м EURIBOR + 3,84 % |
| Кредит за капиталови инвестиции | от 3 м EURIBOR + 2,85 % до 3 м EURIBOR + 3,45 % | - - |

• **Кредит за капиталови инвестиции**

Кредитът за капиталови инвестиции е получен от „Банка ДСК“ ЕАД и е предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. към „Юробанк България“ АД и „Банка ДСК“ ЕАД за построяване и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс.

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

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2014 г. в размер на 69,323х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД.

Дружеството има задължение по договора за инвестиционен кредит да поддържа до периода на издължаване на кредита коефициент „Покритие на дълга“ (Debt Service Coverage Ratio), изчислен като съотношението между свободен паричен поток за обслужване на кредита (паричен поток от основна дейност + постъпления от увеличение на капитала – изплащане на дивиденди към собствениците) и плащанията по дългосрочни банкови заеми и платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение, не по-малко от 0,9 на база предоставените годишни финансови отчети

към 31.12.2014 г. и по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2014 г. Към 31.12.2014г дружеството е спазило съотношението като коефициентът „Покритие на дълга“ е в размер на 1,24.

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

• **Синдикиран инвестиционен кредит**

Синдикираният инвестиционен кредит към 31.12.2013 г. 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.

Договореният размер на кредита е 30,000 х. евро. с краен срок на издължаване до 29.12.2020 г. съгласно погасителен план.

Обезпеченията по синдикирания кредит към 31.12.2013 г. са:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 31.12.2013 г. в размер на 69,216 х. лв.;

- Учреден особен залог върху настоящи и 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.

През месец август 2014 година синдикираният инвестиционен кредит към „Юробанк България“ АД и „Банка ДСК“ ЕАД е погасен изцяло (чрез рефинансиране).

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

| <i>Задълженията към свързани предприятия</i> включват: | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Задължения към дружества под общ контрол | 6,479 | 3,970 |
| Задължения към дружества под общ индиректен контрол | 42 | 11 |
| Общо | 6,521 | 3,981 |

| <i>Вид задължение</i> | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Получени аванси | 1,596 | - |
| Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане | 729 | 478 |
| Префактурирани разходи по поддръжката на имоти | 2,862 | 2,477 |
| Такси за административно обслужване | 783 | 527 |
| Получени депозити във връзка с договори за наем | 471 | 499 |
| Надплатени суми | 80 | - |
| Общо | 6,521 | 3,981 |

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Задължения в размер на 3,295 х. лв. са извън обичайния кредитен период.

Получените аванси представляват предплатени наеми до края на 2015 година.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите могат да бъдат заменяни с банкови гаранции, както и да бъдат усвоявани при неизпълнение на условията.

Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е 60 дни.

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Задължения към доставчици | 99 | 134 |
| Задължения по получени аванси | - | 7 |
| Общо | 99 | 141 |

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

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Задълженията за данъци представляват ДДС за внасяне за м. декември 2014 г. в размер на 438 х. лв. (31.12.2013 г. – 117 х. лв. ДДС за м. декември 2013 г.).

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | 31.12.2014 BGN '000 | 31.12.2013 BGN '000 |
|---|------------------------|------------------------|
| Получени депозити от наематели - трети лица | 641 | 517 |
| Задължения към персонала и социалното осигуряване | 2 | 2 |
| Други | 5 | - |
| Общо | 648 | 519 |

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

От общата сума 616 х. лв. представляват депозити по договори, чийто срок е над една година.

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

Към 31 декември и на двата периода няма неизползвани компенсируеми отпуски.

23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Сегментни активи

| Оперативни сегменти | Текущи активи | | Нетекущи активи | | Общо активи | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 |
| Обекти в страната | 74 | 194 | 14,696 | 14,593 | 14,770 | 14,787 |
| Софарма Бизнес Тауърс | 467 | 439 | 69,323 | 69,216 | 69,790 | 69,655 |
| Общи на ниво предприятие | 3,993 | 1,934 | 78 | 74 | 4,071 | 2,008 |
| Общо | 4,534 | 2,567 | 84,097 | 83,883 | 88,631 | 86,450 |

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.

Сегментни задължения и инвестиции

| Оперативни сегменти | Сегментен дълг | | Инвестиции | |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 |
| Обекти в страната | 26 | 19 | - | - |
| Софарма Бизнес Тауърс | 49,069 | 52,689 | 180 | 431 |
| Общи на ниво предприятие | 5,897 | 4,288 | - | 10 |
| Общо | 54,992 | 56,996 | 180 | 441 |

Сегментният дълг включва задължението по получен банков кредит, задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели, респ. и към 31.12.2013 г.

Неразпределените пасиви към 31 декември и на двата периода включват задълженията за дивиденди, данъци и задължения за извършени услуги по администрирането и управлението на дружеството.

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

Сегментни приходи

| Оперативни сегменти | Приходи от основна дейност | | Преоценка до справедлива стойност | | Други доходи, нетно | |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
| | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 | 31.12.2014 BGN'000 | 31.12.2013 BGN'000 | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 |
| Обекти в страната | 2,308 | 2,352 | 150 | (16) | 24 | 138 |
| Софарма Бизнес Тауърс | 7,564 | 6,280 | 2 | (235) | 18 | 47 |
| Общи на ниво предприятие | - | - | - | - | 3 | 14 |
| Общо | 9,872 | 8,632 | 152 | (251) | 45 | 199 |

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2014 г. и 2013 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 | |
|--------------------------|---|-----------------|-----------------------|-----------------|---|-----------------|
| | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 |
| Обекти в страната | (70) | (79) | 9 | (32) | 2,421 | 2,363 |
| Софарма Бизнес Тауърс | (1,872) | (1,819) | (12) | (31) | 5,700 | 4,242 |
| Общи на ниво предприятие | (692) | (583) | - | - | (689) | (569) |
| Общо | (2,634) | (2,481) | (3) | (63) | 7,432 | 6,036 |

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

Сегментни финансови разходи и приходи

| Оперативни сегменти | Финансови приходи и разходи | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | 2014 BGN'000 | 2013 BGN'000 |
| Обекти в страната | - | - |
| Софарма Бизнес Тауърс | (2,221) | (2,425) |
| Общи на ниво предприятие | 20 | 51 |
| Общо | (2,201) | (2,374) |

През текущия отчетен период концентрацията на приходите на дружеството по клиенти се е запазила спрямо предходния период, като е отчетена концентрация на приходи само в един клиент – 4 658 х. лв. с 47% (2013 г.: 4 575 х. лв. с 53%).

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 сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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

Кредитен риск

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

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

Паричните средства в дружеството се влагат в 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.

Клиентите с най-голяма концентрация на вземания са посочени по-долу:

| | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
|----------|--------------------------|--------------------------|
| | <i>% от</i> | <i>% от</i> |
| | <i>вземанията</i> | <i>вземанията</i> |
| Клиент 1 | 35% | 21% |
| Клиент 2 | 6% | 18% |

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която

постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

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

Матурирещ анализ

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

| <i>31 декември 2014 г.</i> | <i>на виждане</i> | <i>до 1 м.</i> | <i>2-12 м.</i> | <i>1 - 3 г.</i> | <i>над 3 г.</i> | <i>Общо</i> |
|------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> |
| Финансови пасиви | | | | | | |
| Банкови заеми | - | 487 | 5,290 | 11,126 | 32,380 | 49,283 |
| Задължения за дивиденди | - | - | 4,571 | - | - | 4,571 |
| Задължения към свързани лица | - | 240 | 1,160 | 3,108 | 417 | 4,925 |
| Търговски и други задължения | 9 | 99 | 31 | 469 | 132 | 740 |
| Общо | 9 | 826 | 11,052 | 14,703 | 32,929 | 59,519 |

| <i>31 декември 2013 г.</i> | <i>на виждане</i> | <i>до 1 м.</i> | <i>2-12 м.</i> | <i>1 - 3 г.</i> | <i>над 3 г.</i> | <i>Общо</i> |
|------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> | <i>BGN'000</i> |
| Финансови пасиви | | | | | | |
| Банкови заеми | - | 741 | 8,049 | 16,766 | 30,206 | 55,762 |
| Задължения за дивиденди | - | - | 3,501 | - | - | 3,501 |
| Задължения към свързани лица | - | 120 | 1,500 | 1,916 | 445 | 3,981 |
| Търговски и други задължения | 9 | 135 | 15 | 370 | 122 | 651 |
| Общо | 9 | 996 | 13,065 | 19,052 | 30,773 | 63,895 |

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, с много кратък срок и безлихвени.

| 31 декември 2014 г. | безлихвени хил.лв. | с фиксиран | с плаващ | Общо хил.лв. |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| | | лихвен % хил.лв. | лихвен % хил.лв. | |
| Финансови активи | | | | |
| Търговски вземания | 476 | - | - | 476 |
| Вземания от свързани предприятия | 20 | - | - | 20 |
| Парични средства и еквиваленти | 7 | | 3,986 | 3,993 |
| Общо | 503 | - | 3,986 | 4,489 |
| Финансови пасиви | | | | |
| Банкови заеми | 12 | - | 42,703 | 42,715 |
| Задължения за дивиденди | 4,571 | - | - | 4,571 |
| Задължения към свързани предприятия | 4,925 | - | - | 4,925 |
| Търговски и други задължения | 740 | - | - | 740 |
| Общо | 10,248 | - | 42,703 | 52,951 |

| 31 декември 2013 г. | <i>с фиксиран лихвен %</i> | | <i>с плаващ лихвен %</i> | |
|-------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------|
| | <i>безлихвени хил.лв.</i> | <i>хил.лв.</i> | <i>хил.лв.</i> | <i>Общо хил.лв.</i> |
| Финансови активи | | | | |
| Търговски вземания | 465 | - | - | 465 |
| Вземания от свързани предприятия | 103 | - | - | 103 |
| Парични средства и еквиваленти | 5 | 1,000 | 929 | 1,934 |
| Общо | 573 | 1,000 | 929 | 2,502 |
| Финансови пасиви | | | | |
| Банкови заеми | 12 | - | 48,725 | 48,737 |
| Задължения за дивиденди | 3,501 | - | - | 3,501 |
| Задължения към свързани предприятия | 3,981 | - | - | 3,981 |
| Търговски задължения | 651 | - | - | 651 |
| Общо | 8,145 | - | 48,725 | 56,870 |

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 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат и върху собствения капитал.

| 2014 година | Увеличение/ намаление на лихвения процент | Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба) | Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение | |
|-------------|---|--|---|----|
| | | | Увеличение / (Намаление) | |
| EUR | увеличение | (214) | (214) | |
| EUR | намаление | 214 | | 21 |
| 2013 година | Увеличение/ намаление на лихвения процент | Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба) | Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение | |
| | | | Увеличение / (Намаление) | |
| EUR | увеличение | (244) | (244) | |
| EUR | намаление | 244 | | 24 |

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

Управление на капиталовия риск

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

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и

дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

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

| | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Общо дългов капитал, т.ч.: | <i>42,703</i> | <i>48,725</i> |
| <i>Банкови заеми</i> | <i>42,703</i> | <i>48,725</i> |
| Намален с паричните средства и парични еквиваленти | <i>(3,993)</i> | <i>(1,934)</i> |
| Нетен дългов капитал | <i>38,710</i> | <i>46,791</i> |
| Общо собствен капитал | <i>33,640</i> | <i>29,454</i> |
| Общо капитал | <i>72,350</i> | <i>76,245</i> |
| Съотношение на задлъжнялост | <i>53.50%</i> | <i>61.37%</i> |

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

Справедливи стойности

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

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

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

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

25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

| <i>Свързани лица</i> | Вид на свързаност | Период на свързаност |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| Донев Инвестмънтс Холдинг АД | Дружество – основен акционер | 2013 г. и 2014 г. |
| Телекомплект Инвест АД | Дружество – основен акционер | 2013 г. и 2014 г. |
| Венцислав Стоев | Основен акционер | 2013 г. и 2014 г. |
| Огнян Донев | Основен акционер | 2013 г. и 2014 г. |
| Групата Софарма | Дружества под общ контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| Телекомплект АД | Дружество под общ контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| Санита Франчайзинг АД | Дружество под общ индиректен контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| Ес Си ЕС Франчайз АД | Дружество под общ индиректен контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| Сейба Аптеки и Дрогерии АД | Дружество под общ индиректен контрол | 2013 г. и до 20.06.2014 г. |
| Зебра.Бгн АД | Дружество под общ индиректен контрол | От 14.02.2014г. |
| Енергоинвестмънт АД | Дружество под общ индиректен контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| Калиман РТ АД | Дружество под общ индиректен контрол | 2013 г. и 2014 г. |
| ДОХ Група | Дружества под общ индиректен контрол | 2013 г. и 2014 г. |

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

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Доставки от свързани лица:</i> | | |
| <i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи по имоти, вкл. доставки на ДМА</i> | | |
| Дружества под общ контрол | 211 | 416 |
| | 211 | 416 |
| <i>Доставки на услуги , от:</i> | | |
| Дружества под общ контрол | 812 | 723 |
| | 812 | 723 |
| <i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i> | | |
| Дружества под общ контрол | 871 | 700 |
| Дружества под общ индиректен контрол | 601 | 536 |
| | 1,472 | 1,236 |
| Общо | 2,495 | 2,378 |

| | <i>31.12.2014</i> <i>BGN '000</i> | <i>31.12.2013</i> <i>BGN '000</i> |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Продажби на свързани лица</i> | | |
| <i>Приходи от наеми от:</i> | | |
| Дружества под общ контрол | 2,585 | 2,523 |
| Дружества под общ индиректен контрол | 1,650 | 1,637 |
| | 4,235 | 4,160 |
| <i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i> | | |
| Дружества под общ контрол | 323 | 327 |
| Дружества под общ индиректен контрол | 100 | 96 |
| | 423 | 423 |

Префактурирани консумативи на наематели

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Дружества под общ контрол | 131 | 158 |
| Дружества под общ индиректен контрол | 117 | 127 |
| | 248 | 285 |

Възстановени депозити по договори за наем

| | | |
|---------------------------|-------------|----------|
| Дружества под общ контрол | (28) | - |
| | (28) | - |

Общо

| | |
|--------------|--------------|
| 4,878 | 4,868 |
|--------------|--------------|

| <i>Вноски в капитала от свързани лица</i> | <i>31.12.2014</i> | <i>31.12.2013</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| | <i>BGN '000</i> | <i>BGN '000</i> |
| Основни акционери - физически лица и членове на техните семейства | 1,723 | 2,620 |
| Дружества - основни акционери | 1,047 | 2,014 |
| Членове на ключов управленски персонал и членове на техните семейства | 193 | 312 |
| Общо | 2,963 | 4,946 |

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 14 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. (2013 г.: 24 хил. лв.).

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

“Софарма имоти” АДСИЦ е вписало в Търговския регистър на 13 януари 2015 г. под номер 20150113152634 увеличение на капитала на дружеството в размер на 1,228,039 лева, съгласно решение на Съвета на директорите от 01.09.2014 год. за увеличение на капитала, чрез издаване на нови акции по реда на чл. 112 и сл. от ЗППЦК. На 16.01.2015 год. новата емисия акции е вписана и в Централен депозитар.