

СЪДЪРЖАНИЕ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	7
3. ПРИХОДИ	31
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	31
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	32
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	32
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	33
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	33
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	33
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	34
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	35
12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	36
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	37
14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	38
15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	40
16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	40
17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	41
18. БАНКОВИ ЗАЕМИ	43
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	45
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	45
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	46
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	46
23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	46
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	49
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	57

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

Дружеството е регистрирало увеличения на акционерния си капитал както следва:

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5,850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лева на 11 700 хил. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 хил. лв. на 12 870 хил. лв.

През 2012 г. Съветът на директорите на 29.06.2012 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв. чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции и е регистрирано в Търговския регистър през м. януари 2013 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 30.06.2013 г. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	13 256	12 870
Брой акции (номинал 1 лев)	13 255 904	12 869 903

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
Венцислав Симеонов Стоев	3 279 462	24,74%
Огнян Иванов Донев	2 139 226	16,14%
„Телекомплект инвест” АД	2 470 729	18,64%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	2 530 300	19,09%
"Телсо" АД	691 603	5,22%

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

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борис Борисов.

1.2. Предмет на дейност

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

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

1.3. Основни показатели на стопанската среда

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

Показател	2013	2012	2011
БВП в млн. лева	-	77 582	75 265
Реален растеж на БВП	-	0.8%	1.70%
Инфлация в края на годината	0,5%	4,2%	2.8%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.4868	1.5221	1.406451
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.5274	1.4836	1.511580
Основен лихвен процент в края на годината	0,01%	0.03%	0.22%
Безработица (в края на годината)	-	11.40%	10.4%

* Данните за 2013г. са текущи
Източник: НСИ, БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2012 г., не са настъпили промени в

счетоводната политика на дружеството - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции. Тези стандарти и тълкувания включват:

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно трансфер на финансови активи (в сила за годишни периоди от 01.07.2011 г. – приет от ЕК от 01.07.2011 г. – за РБългария практически приложим от 01.01.2012 г.).* Тези промени са свързани с разширяване на изискванията за оповестяване на данни относно трансферирани финансови активи и операциите с тях, вкл. в зависимост от обстоятелството дали към датата на финансовия отчет отчитащото се предприятие продължава да има участие и отговорност към съответния финансов актив чрез носене на определени рискове, права и ползи, и независимо дали трансферираните активи са отписани или не от отчета му за финансовото състояние.

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 2012 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. Едни от тях са приети за действащи през 2012 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2012 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2013 г.

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

- **Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2013 г.**

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

- *МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.01.2014 г. – приет от ЕК) – относно нетиране (компенсиране) на финансови активи и финансови пасиви.* Тези промени са свързани с уточнение относно приложението на правилата за нетиране на финансови инструменти. Основно те са в четири насоки: а) изясняване на значението на разбирането за „текущо

законосъобразно приложимо право за нетиране”; б) приложението за едновременна реализация и споразумение за уреждане; в) нетиране на суми предоставени като гаранция; г) мярката за прилагането на изискванията за нетиране.;

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

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

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 2012 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството:

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

наименованието на самия отчет за всеобхватния доход – отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход.;

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

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

- *МСС 27 (изменен 2011 г.) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – приет от ЕК – за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.).* Стандартът е преиздаден с променено наименование, като частта от него, която засягаше консолидирани финансови отчети е изцяло обособена в нов стандарт – МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. По този начин в стандарта са останали включени само правилата за отчитане на инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни предприятия на ниво индивидуални отчети.;

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

- *МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя в значителната му част МСС 27 (Консолидирани и индивидуални финансови отчети) и ПКР Разяснение 12 (Консолидация – предприятия със специално предназначение). Основната му цел е да се установят принципите и начина на изготвяне и представяне на финансови отчети когато едно предприятие контролира едно или повече други предприятия. Той дава ново определение на понятието „контрол”, съдържащо три компонента, определя контролът като единствена база за консолидация и дава по-подробни правила за оценяване на наличието на отношения чрез контрол. Стандартът установява и основните задължителни правила по изготвянето на консолидирани финансови отчети.;*
- *МСФО 11 Съвместни споразумения (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.) Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт заменя МСС 31 Дялове в съвместни предприятия), вкл. и ПКР 13 Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници. Той въвежда само два типа съвместни споразумения – съвместни дейности и съвместни дружества, като установеният критерий за класификация не е правната форма, а видът на правата и задълженията на всяка страна в конкретното споразумение, т.е. дали са права върху активите и пасивите, респ. разходите и приходите от съвместното споразумение /съвместна дейност/, или са права върху нетните активи от съвместното споразумение /съвместно дружество/. Стандартът премахва опцията за прилагане на метода на пропорционална консолидация и налага ползването на метода на собствения капитал при консолидация на съвместно контролирани дружества.;*
- *МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия (в сила за годишни периоди от 1.01.2013 г. – приет от ЕК - за задължително прилагане, най-късно, за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2014 г.). Преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2013 г. – не са приети от ЕК) – относно прилагането на стандарта за първи път. Този стандарт въвежда изисквания за оповестяване и към информацията в оповестяванията във финансовите отчети относно всички видове участия на отчитащото се предприятие в други дружества и предприятия, вкл. и ефектите и рисковете от тези участия.;*

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

Към датата на издаване за одобряване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2012 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

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

- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания – относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2015 г. – не е приет от ЕК).;*

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

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

Финансовият отчет е изготвен на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

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

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.21.

2.2. Сравнителни данни

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

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската

марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Немонетарните отчетни обекти в отчета за финансово състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се 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.2.6). Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на приходите и разходите.

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

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

2.5. Разходи

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

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

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

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг на инвестиционни имоти се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг.

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

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

2.7. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

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

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност (Приложение 2.21). В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база аналогови пазарни цени на активен пазар на имотите и/или пазарни нива на наеми, възможни за генериране от тях, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи

цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

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

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

Последващи разходи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.8. Други дълготрайни материални активи

Другите дълготрайни материални активи са представени във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

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

- Оборудване и апаратура – 4 г.;
- Стопански инвентар – 5 г.

Обезценка на активи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.9. Нематериални активи

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

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

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

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

2.10. Търговски и други вземания

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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив (Приложение № 2.21.2). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.11. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третираат като инвестиционна дейност.
- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти.
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните

заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират (Приложение № 2.20.2.)

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

2.14. Капитализиране на разходи по заеми

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

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

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

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съответствие с правилата от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фонд “Пенсии”, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица”, фонд “ТЗПБ”, както и в универсални и професионални пенсионни фондове - на база фиксирани по закон проценти и няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи вноски в случаите, когато те нямат достатъчно средства да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж. Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

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

сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на всеки финансов отчет дружеството прави оценка и признаване на сумата на разходите по натрупващите се компенсирани отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

2.16. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”** за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

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

2.17. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

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

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

2.18. Разпределение за дивиденсти

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

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.
- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба се признава като задължение в текущата година и намаление на текущата печалба за годината.

2.19. Сегментно отчитане

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

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Оперативните сегменти на Софарма имоти АДСИЦ включват две бизнес области в зависимост от функционално-целевото предназначение на инвестиционните имоти – имоти, ползвани за търговски обекти (главно аптеки и медицински центрове) и имоти за офисни помещения (административни и банкови офиси).

Информация по оперативни сегменти

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

разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничимите разходи, извършени през периода за придобиването или по изграждането на секторни активи (основно инвестиционни имоти), които се очаква да бъдат 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. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.21.1. Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти.

Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с пазарна доходност на лизинговите (наемните) договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар

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

Ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Такава експертна оценка е извършена към 31.12.2012 г. (Приложение № 10).

Оценителите са приложили следните подходи и оценъчни методи:

- „Метод на приходната стойност” – базиран е на пазарни нива на наемни приходи, като за основа при направените изчисления са взети предполагаеми за трайна реализация брутни годишни наеми, които са намалени със обичайните съпътстващи разходи по експлоатацията на имотите, и са направени корекции за отразяване на спецификата на самия имот и натовареността на експлоатацията, като е приложена адекватна за този бизнес (индустрия) дисконтов фактор. Поради мащабността на сградния имот (Софарма Бизнес Тауърс) той е разделен по функционалност и е приложен различен размер наем на кв. м. според функционалното предназначение на площите. Допълнително, като корективна алтернатива е използван и методът на пазарни продажни цени (цени на аналогови имоти); и
- „Метод на чистата (вещната) стойност на активите” – базиран е на актуална строителна стойност на имотите по цени към датата на оценката. За административно-търговския комплекс чистата стойност на оценявания имот е определена при бруто разгърнатата застроена площ (надземно и подземно застрояване).

Справедливата стойност на оценяваните обекти е определена при съобразяване с факторите: местоположението; състоянието на пазара на недвижими имоти и наемите – ценови равнища, предлагане, обеми сделки. Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени

за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи от специализирани източници, статистическа информация на строителните материали и видовете работи, анализи на специализирани агенции за степента и тенденциите на заетост на наемните площи и изменението на наемните нива (GVA Sollers Solutions, Forton International, imot.bg и др).

Към 31.12.2012 г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установената в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати.

2.21.2. Обезценки на вземания

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

Провизия за обезценка на търговски вземания се формира когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията. Значителни финансови затруднения на длъжника по вземането, вероятност длъжникът да влезе в процедура по несъстоятелност, или друга финансова реорганизация, неизпълнението или просрочието в плащането повече от 240-360 дни се вземат под внимание от ръководството, когато се определя и класифицира дадено вземане за обезценка. В зависимост от просрочието (над 240-360 или над 720 дни) вземанията се обезценяват с оценената загуба в рамките между 50% до 100%. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент, с оглед установяване на реалната възможност за събирането им. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане се прави преценка каква част от него е обезпечена – депозит, гаранция, залог – и доколко е гарантирано получаването на средствата. В зависимост от гаранциите вземанията се обезценяват с оценената загуба до 100%. Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи

парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Балансовата стойност се коригира чрез използването на корективна сметка, където се натрупват всички обезценки, а сумата на загубата от обезценка за периода се признава в отчета за всеобхватния доход (към печалбата или загубата за годината) към „други разходи за дейността”.

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

2.22. Данъци върху печалбата

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

3. ПРИХОДИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	3 652	3 149
Приходи от наеми на рекламна площ	64	64
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	444	334
Общо	4 160	3 547

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

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

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

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

<i>Другите доходи и загуби от дейността</i> включват:	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Приходи от продажба на имоти</i>	<i>128</i>	<i>352</i>
<i>Балансова стойност на продадени имоти</i>	<i>(87)</i>	<i>(197)</i>
Печалба от продажба на имоти	41	155
Приходи от неустойки	11	7
Възстановен ДДС по ДРА	10	-
Реинтегрирана обезценка вземания	5	3
Приходи от застрахователни обезщетения	-	2
Други	1	-
Общо	68	167

Приходите от неустойки са свързани с начислена неустойка във връзка с прекратени договори за наем.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Разходите за материали</i> включват:		
Консумативи	8	8
Хигиенни материали	6	9
Резервни части и технически материали	7	-
Малоценни и малотрайни предмети	4	-
Рекламни материали	1	1
ДМА под праг на същественост	-	2
Други материали	3	2
Общо	29	22

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Разходите за външни услуги</i> включват:		
Поддръжка и управление имоти	627	691
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	158	199
Възнаграждение на обслужващото дружество	124	120
Реклама и организиране на събития	81	89
Консултантски и одиторски услуги	53	46
Абонаменти	44	42
Такси и комисионни за посреднически услуги	38	26
Застраховки	23	29
Държавни и регулаторни такси	11	7
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	7	14
Банкови такси и комисионни	4	2
Други	1	-
Общо	1 171	1 265

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	12	12
Текущи възнаграждения на персонала	2	2
Вноски за социални осигуровки	1	1
Общо	15	15

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Корекция на ползван данъчен кредит	8	-
Лихви забавено плащане към бюджета	-	1
Общо	8	1

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Финансови приходи		
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	29	44
Общо:	29	44

	<i>2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>2012</i> <i>BGN '000</i>
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	1 233	1 484
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	1	1
Общо	1 234	1 485

Приходите от лихви през 2013 г. включват текущо начислени лихви по краткосрочни банкови депозити, предоставени с инвестиционна цел.

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 1,155 хил. лв. (2012 г.: 1,419 хил. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 78 хил. лв. (2012 г.: 65 хил. лв.);

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	30.06.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Салдо в началото на периода	83 823	84 278
Придобити имоти през годината	-	-
Извършени довършителни работи и подобрения	46	573
Отписани имоти през годината	(87)	(197)
Преоценка на имоти	-	(831)
Салдо в края на отчетния период	83 782	83 823

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

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

През годината има продадени два имота (30.06.2012 г.: 2 имота).

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

Структурата на инвестиционните имоти според тяхното функционално предназначение е:

	<i>30.06.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Офисни сгради	33 598	33 553
Офисни обекти	4 775	4 774
Търговски център	21 276	21 276
Търговски обекти	9 941	10 028
Подземни паркинги	6 398	6 398
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	7 794	7 794
Общо	83 782	83 823

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за синдикиран кредит (Приложение 18). Към 30.06.2013 г. размерът на обезпечението е 69 066 хил. лв. (31.12.2012 г. – 69 021 хил. лв).

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

Към 31 декември 2011 г. за първи път е оценен по справедлива стойност и новоизграденият административно-търговски комплекс (Приложение № 2.21.1).

11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>30.6.2013</i>	<i>31.12.2012</i>	<i>30.6.2013</i>	<i>31.12.2012</i>	<i>30.6.2013</i>	<i>31.12.2012</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>
Отчетна стойност						
Салдо в началото на отчетния период	69	65	26	8	95	73
Придобити	2	4	22	18	24	22
Салдо към края на отчетния период	71	69	48	26	119	95

**Натрупана
амортизация**

Салдо в началото на отчетния период	17	-	6	-	23	-
Начислена амортизация за годината	10	17	4	6	14	23
Салдо към края на отчетния период	27	17	10	6	37	23
Балансова стойност в началото на отчетния период	52	65	20	8	72	73
Балансова стойност към края на отчетния период	44	52	38	20	82	72

Преглед за обезценка

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

12. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Програмни продукти
 30.6.2013 31.12.2012
 BGN '000 BGN '000

Отчетна стойност

Салдо в началото на отчетния период	47	46
Придобити	-	1
Салдо към края на отчетния период	47	47
Натрупана амортизация		
Салдо в началото на отчетния период	20	10
Начислена амортизация за годината	4	10
Отписана амортизация	-	-
Салдо към края на отчетния период	24	20
Балансова стойност в началото на отчетния период	27	36
Балансова стойност към края на отчетния период	23	27

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Дружества под общ контрол	79	5
Дружества под общ индиректен контрол	23	163
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	129	47
Общо	231	215

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	150	190
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	57	16
Такси за административно обслужване на имоти	24	9
Общо	231	215

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

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

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

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
до 60 дни	162	190
от 60 до 120 дни	29	17
от 120 до 360 дни	40	8
Общо	231	215

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	659	530
Обезценка на несъбираеми вземания	(37)	(42)
	622	488
Предоставени аванси	14	33
Общо	636	521

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Наеми	302	186
Консумативи и такса битови отпадъци	234	245
Други услуги	86	57
Общо	622	488

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

Дружеството е определило период от 240-360 дни, след който срок се приема от дружеството, че са налице индикатори за обезценка, които подлежат на специален анализ и оценка за целите на признаване на обезценки, както и това е период, от който се начисляват лихви за забава.

Към 30 юни 2013 г. възрастовата структура на търговските вземания е както следва:

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
до 30 дни	298	263
от 31 до 60 дни	87	59
от 61 до 360 дни	197	139
над 360 дни	40	27
Общо	<u>622</u>	<u>488</u>

Дружеството е завело съдебни дела срещу наематели и към датата на одобрение на отчета има влезли в сила съдебни решения, които са в полза на Софарма имоти АДСИЦ.

Движение на коректива за обезценка:

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	42	60
Отчетена обезценка	-	28
Възстановена загуба от обезценка	(5)	(4)
Отписана обезценка	-	(42)
Салдо в края на годината	<u>37</u>	<u>42</u>

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

Предоставените аванси към 30 юни 2013 г. са по повод на предоставяне на услуги, които са изпълнени през третото тримесечие на 2013 г.

15. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>30.6.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Предплатен данък сгради	82	-
Предоставени гаранции	14	16
Предплатени застраховки на имоти	6	10
Комисионни за посредничество по имоти	-	10
Други	20	13
Общо	122	49

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>30.06.2013</i>	<i>31.12.2012</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	386	136
Парични средства в каса	7	3
Предоставени краткосрочни депозити	1 500	2 000
Парични средства по набирателна сметка по увеличение на акционерния капитал	-	926
Общо	1 893	3 065

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 374 х. лв. в лева (31.12.2012 : 1,047 х. лв. в лева);
- Юробанк България АД – 1,503 хил. лв. в лева и 8 хил. лв. в евро (31.12.2012 г: 2,006 хил. лв. в лева и 8 хил. лв. в евро);
- Банка ДСК ЕАД – 1 хил. лв. в лева (31.12.2012 г: 1 хил. лв. в лева);

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

17. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 30.06.2013 г. акционерният капитал на Софарма имоти АД СИЦ има следната структура:

	30.6.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	13 256	12 870
Основен капитал в процес на вписване в Търговския регистър	-	386
Премиен резерв	2 310	2 310
Общо	15 566	15 566

Основният акционерен капитал обхваща общо 13 255 904 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2012 г.: 13 256 хил. лв.).

<i>Издадени и напълно платени обикновени акции</i>	<i>акции</i>	<i>Основен капитал</i>	<i>Премиен резерв</i>
	<i>Брой</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Салдо на 1 януари 2012 година	12 869 903	12 870	1 770
Движение за годината			
- Емисия	386 001	386	540
Салдо на 31 декември 2012 година	13 255 904	13 256	2 310
Движение за годината:	-	-	-
Салдо на 30 юни 2013 година	13 255 904	13 256	2 310

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 29.06.2012 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 12 869 903 лева на 13 256 000 лева чрез издаване на нови 386 097 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 2,40 лв. на всяка една.

Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 31.12.2012 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. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 16 януари 2013 г. и е регистрирано в Централния депозитар на 24 януари 2013 г.

Дивиденди

Дружеството приключва 2012 г. с печалба в размер на 5,526 хил. лв. След преобразуване по ЗДСИЦ /чл. 10/ финансовият резултат, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 6,331 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2012 г. за дивидент е 5,698 хил. лв. (2011 г. : 767 х. лв.). Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2012 г.

Доход на акция / (Загуба) преди задължителен дивидент

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Средно-претеглен брой акции	13 223 915	12 869 903
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	1 782	5 526
Нетна печалба/загуба на акция (BGN)	0.13	0.43

Доход на акция / (Загуба) след задължителен дивидент

	30.06.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Средно-претеглен брой акции	13 223 915	12 869 903
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	1 782	(172)
Нетна печалба/загуба на акция (BGN)	0.13	(0.01)

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

	30.6.2013	30.6.2013	31.12.2012	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>	<i>номинална</i>	<i>амортизируема</i>
<i>Синдикиран кредит за капиталови инвестиции в т.ч.:</i>				
Дългосрочна част	45 404	45 245	48 896	48 725
Краткосрочна част	6 426	6 402	5 867	5 843
Общо	51 830	51 647	54 763	54 568

Полученият заем е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база едно месечен EURIBOR плюс надбавка 4,25 пункта.

Падежната структура на кредита по остатъчен матуритет е:

Падежната структура на кредитите по остатъчен матуритет е:

	30.6.2013	31.12.2012
	BGN '000	BGN '000
Сума на дължимите до 1 година	6 402	5 843
Сума на дължимите от 1-3 години	13 920	13 920
Сума на дължимите над 3 години	31 325	34 805
Общо	51 647	54 568

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем към 31.12.2012г. е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 28 х. лв. (30.06.2013 г.: няма).

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

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

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

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

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

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

Обезпечения по кредита:

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

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

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

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

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия включват:</i>	30.06.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към дружества под общ контрол	3 642	3 647
Задължения към дружества под общ индиректен контрол	11	11
Общо	3 653	3 658

<i>Вид задължение</i>	30.06.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	775	1227
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	2 084	1709
Такси за административно обслужване	295	223
Получени депозити във връзка с договори за наем	499	499
Общо	3 653	3658

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

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.06.2013 BGN '000	31.12.2012 BGN '000
Задължения към доставчици	76	136
Задължения по получени аванси	11	14
Общо	87	150

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

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Задълженията за данъци представляват ДДС за внасяне за м. юни 2013 г. в размер на 115 хил.лв и данък върху дивидентите на местни и чуждестранни лица в размер на 149 хил.лв. (31.12.2012 г. – ДДС за м. Декември 2012г).

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Получени депозити от наематели - трети лица	384	190
Задължения към персонала и социалното осигуряване	2	3
Общо:	386	193

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

Към 30 юни няма неизползвани компенсируеми отпуски, респ. 2012г.

23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	30.6.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	30.6.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000	30.6.2013 BGN'000	31.12.2012 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	416	535	37 923	38 010	38 339	38 545
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	436	167	45 859	45 813	46 295	45 980

Общи на ниво предприятие	2 030	3 148	105	99	2 135	3 247
Общо	2 882	3 850	83 887	83 922	86 769	87 772

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

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	30.6.2013	31.12.2012	30.6.2013	31.12.2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	18 576	19 281	1	232
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	36 824	38 187	45	341
Общи на ниво предприятие	6 186	6 903	-	23
Общо	61 586	64 371	46	596

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

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

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

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Други доходи, нетно	
	2013	2012	2013	2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	1 687	1 776	57	155
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	2 473	1 771	-	-
Общи на ниво предприятие	-	-	11	12
Общо	4 160	3 547	68	167

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

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		(Загуба) / печалба преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	2013	2012	2013	2012
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(473)	(556)	1 271	1 375
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(577)	(565)	1 896	1 206
Общи на ниво предприятие	(191)	(197)	(180)	(185)
Общо	(1 241)	(1 318)	2 987	2 396

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2013 BGN'000	2012 BGN'000
Имоти отдадени под наем за търговски обекти	(418)	(420)
Имоти отдадени под наем за офисни и административни нужди	(816)	(1 065)
Общи на ниво предприятие	29	44
Общо	(1 205)	(1 441)

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.

Ликвиден риск

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

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

Матуритетен анализ

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

<i>30 юни 2013 г.</i>	<i>на виждане BGN'000</i>	<i>до 1 м. BGN'000</i>	<i>2-12 м. BGN'000</i>	<i>1 - 3 г. BGN'000</i>	<i>над 3 г. BGN'000</i>	<i>Общо BGN'000</i>
Финансови активи						
Вземания от свързани предприятия	-	231	-	-	-	231
Търговски вземания	89	533	-	-	-	622
Парични средства и парични еквиваленти	393	1 000	500	-	-	1 893
Общо	482	1 764	500	-	-	2 746

Финансови пасиви

Банкови заеми	-	681	7 900	17 354	34 588	60 523
Задължения за дивиденди	-	-	5 549	-	-	5 549
Задължения към свързани лица	499	295	2 859	-	-	3 653
Търговски задължения	384	76	-	-	-	460
Общо	883	1 052	16 308	17 354	34 588	70 185

31 декември 2012 г. *на виждане* *до 1 м.* *2-12 м.* *1 - 3 г.* *над 3 г.* *Общо*
 BGN'000 BGN'000 BGN'000 BGN'000 BGN'000 BGN'000

Финансови активи

Вземания от свързани предприятия	-	215	-	-	-	215
Търговски вземания	106	382	-	-	-	488
Парични средства и парични еквиваленти	139	2 926	-	-	-	3 065
Общо	245	3 523	-	-	-	3 768

Финансови пасиви

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск спрямо привлечения дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

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

30 юни 2013 г.	безлихвени хил.лв.	с фиксиран лихвен % хил.лв.	с плаващ лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	231			231
Търговски вземания	622			622
Парични средства и еквиваленти	7	1 500	386	1 893
Общо	860	1 500	386	2 746
Финансови пасиви				
Банкови заеми			51 647	51 647
Задължения за дивиденди	5 549			5 549
Задължения към свързани предприятия	3 653			3 653
Търговски задължения	460			460
Общо	9 662	-	51 647	61 309

31 декември 2012 г.	<i>безлихвени хил.лв.</i>	<i>с фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>с плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи				
Вземания от свързани предприятия	215			215
Търговски вземания	488			488
Парични средства и еквиваленти	929	2 000	136	3 065
Общо	1 632	2 000	136	3 768
Финансови пасиви				
Банкови заеми	28		54 568	54 596
Задължения за дивиденди	5 698			5 698
Задължения към свързани предприятия	3 986			3 986
Търговски задължения	326			326
Общо	10 038	-	54 568	64 606

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

Таблицата по-долу показва чувствителността на дружеството при възможни промени с 50 пункта в лихвения процент на база структурата на активите и пасивите към 31 декември и при предположение, че се игнорира влиянието на останалите променливи величини. Ефектът е измерен и представен като влияние върху финансовия резултат след облагане с данъци и върху собствения капитал.

<i>2013 година</i>	<i>Увеличение/ намаление на лихвения процент</i>	<i>Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Ефект върху собствения капитал увеличение/(намаление)</i>
EUR	увеличение	(259)	(233)
EUR	намаление	259	233

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

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2012</i> <i>BGN '000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	51 647	54 568
<i>Банкови заеми</i>	<i>51 647</i>	<i>54 568</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1 893)	(3 065)
Нетен дългов капитал	49 754	51 503
Общо собствен капитал	25 183	23 401
Общо капитал	74 937	74 904
Съотношение на задлъжнялост	66.39%	68.76%

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

Справедливи стойности

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

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

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

Също така основната част от финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние. По отношение на дългосрочния банков заем, който е отчетен по амортизируема стойност, ръководството приема, че тя до голяма степен се доближава да неговата справедлива

стойност, тъй като договореният лихвен процент е променлив и отразява текущите пазарни промени в лихвените равнища.

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

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

25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Групата Софарма	Дружества под общ контрол
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ индиректен контрол
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество под общ индиректен контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ индиректен контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ индиректен контрол
ДОХ Група	Дружества под общ контрол чрез основен акционер
Медийна Група България Холдинг	Дружества под съвместен индиректен контрол чрез основен акционер

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

	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.06.2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Доставки от свързани лица:</i>		
<i>Доставки на активи в процес на изграждане</i>		
Дружества под общ контрол	56	196
	56	196
<i>Доставки на дълготрайни активи</i>		
Дружества под общ контрол	3	21
	3	21
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	271	331
	271	331
<i>Префактурирани консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества под общ контрол	372	414
	372	414
Общо	702	962
	<i>30.06.2013</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.06.2012</i> <i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества под общ контрол	1 263	856
Дружества под общ индиректен контрол	631	645
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	192	185
	2 086	1 686
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружества под общ контрол	164	103
Дружества под общ индиректен контрол	21	21
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	31	32
	216	156

Префактурирани консумативи на наематели

Дружества под общ контрол	77	78
Дружества под общ индиректен контрол	53	57
Дружества под общ контрол чрез основен акционер	17	19
	147	154
Общо	2 449	1 996

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

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1. Размерът на вознагражденията на управленския персонал за отчетния период е 12 хил. лв. (2012 г.: 12 хил. лв.)