СЪДЪРЖАНИЕ

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО **5**
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО **8**
3. ПРИХОДИ **26**
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА **26**
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ **27**
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ **27**
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА **28**
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА **28**
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ **28**
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ **29**
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ **33**
12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ **34**
13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ **36**
14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ **37**
15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ **37**
16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ **38**
17. БАНКОВИ ЗАЕМИ **39**
18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА **41**
19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ **41**
20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ **42**
21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ **42**
22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ **42**
23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ **43**
24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК **45**
25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА **52**

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление в България, гр. София 1220, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Комплекс Софарма Бизнес Тауърс, бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение № 1/24.03.2006 г. на Софийски градски съд. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175059266.

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

- През 2006 г. е извършено 2-кратно увеличение на капитала, при които той нараства от 500 хил. лв. до 5 850 хил. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 хил. лв. на 11 700 хил. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 хил. лв. на 12 870 хил. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 хил. лв. на 13 256 хил. лв.
- През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 хил. лв на 15 711 хил. лв.
- През 2015 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при които той нараства от 15 711 хил. лв. на 18 087хил. лв.
- През 2016 акционерният капитал е увеличен от 18 087 хил. лв на 19 257 хил. лв.
- На 14.07.2017г. Съветът на директорите е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 19 257 хил. лв на 20 107 хил. лв чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. Към 30.09.2017г. подписката все още не е приключила.

1.1. Собственост и управление

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и неговите акции се търгуват свободно на "Българска фондова борса – София" АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 30.09.2017 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	30.09.2017 *BGN '000*	*31.12.2016* *BGN '000*
Акционерен капитал (BGN'000)	19,257	19,257
Брой акции (номинал 1 лев)	19,256,929	19,256,929

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	**Брой акции**	**% от капитала**
Огнян Иванов Донев	4,750,466	24,67%
Венцислав Симеонов Стоев	4,772,818	24,78%
„Телекомплект инвест" АД	3,948,570	20,50%
"Донев Инвестмънтс Холдинг" АД	1,534,870	8,00%

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове. Ръководството на дружеството в лицето на Съвета на директорите има следния състав към 30.09.2017 г.:

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

Одитният комитет подпомага работата на Съвета на директорите, има роля на лица натоварени с общото управление, които извършват мониторинг и надзор над вътрешната контролна система,управлението на риска и системата на финансовото отчитане на дружеството.

Одитният комитет има следния състав:

Елена Големанова	Председател
Петя Петкова	Член
Петранка Иванова	Член

Към 30 септември 2017 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2016 г.: 1).

1.2. Предмет на дейност

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

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

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Софарма имоти е възложило на друго търговско дружество, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2014 – 2016 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014 година	2015 година	2016 година
БВП в млн. лева	83,612	88,571	91,873*
Реален растеж на БВП *	1.3%	3.6%	3.4%*
Инфлация в края на годината	(2.0)%	(0.9)%	(0.5)%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.47	1.76	1.77
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.61	1.80	1.86
Безработица (в края на годината)	10.7%	10.0%	8.0%
Основен лихвен процент в края на годината	0.02	0.01	0.00

**Прогноза на БНБ за.2016 г., източник: БНБ;*

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2017 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.

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 2017 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи периоди, а именно:

• МСС 40 (променен) – Инвестиционни имоти – относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г. – не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с предоставяне на допълнително пояснение относно условията и критериите, които допускат трансфер към и от категория „инвестиционни имоти". Още по-специално, когато обектът на трансфер са сгради в строеж при смяна на употребата им. Такива трансфери са възможни и позволени, само когато са изпълнени или респ. когато вече не са изпълнени критериите и дефиницията за инвестиционни имоти – тогава се приема, че са налице доказателства за смяната на употребата им. Промяна в намеренията или плановете на ръководството не се считат за доказателство за промяна;

• МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания - относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК). Тази промяна е свързана с въвеждане на облекчение относно необходимостта от преизчисление на сравнителните финансови отчети и възможността за предоставяне на модифицирани оповестявания при преминаването от МСС 39 към МСФО 9 (когато това се случи) според датата на прилагане на стандарта от дружеството и дали то избира опцията да преизчисли предходни периоди.

• МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК). Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и

пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно през м.юли 2014 г. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви - с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори.
МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъда правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки - по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до 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). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория - с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането - за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга - по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Предприятия, прилагащи МСС 39, ще могат да приемат като политика тази опция, а също така, те ще могат да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджиране на справедлива стойност на лихвена експозиция според изискванията на МСС 39, дори и след като МСФО 9 влезе в сила.Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба”, съгласно който всички очаквани загуби се признават през целия живот на един амортизируем финансов инструмент, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. С последните промени на МСФО 9 се определя датата му на влизане да бъде 1 януари 2018 г.

• МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016г.- отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период). Тази промяна възниква във връзка непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите транзакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при транзакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес - печалбата или загубата се

признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато транзакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 - печалбата или загубата се признава изцяло.

• МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 (променен) Оповестяване на участия в други предприятия и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно изключения при консолидация от инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2016 г. - не са приети от ЕК). Тази промяна възниква във връзка с уточненията относно възможността за освобождаване от консолидация - основно за: 1) дали едно инвестиционно дружество следва да отчита едно дъщерно дружество по справедлива стойност когато дъщерното дружество предоставя инвестиционни услуги на трети лица; 2) взаимодействието между промените за инвестиционни дружества и освобождаването от необходимостта за изготвяне на консолидиран финансов отчет според МСФО 10; 3) дали едно не- инвестиционни дружество трябва да разгръща отчитането по справедлива стойност на свои съвместни или асоциирани дружества, които са инвестиционни дружества.

• МСФО 11 (променен) Съвместни споразумения - относно отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. - приет от ЕК). Това допълнение основно уточнява, че при придобиването от страна на инвеститор на дялове в съвместна дейност, която по съдържание представлява бизнес, следва да се прилагат изискванията и правилата на МСФО 3 за бизнес комбинации.

• МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - не е приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информация относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията - сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д)моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

• МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК). Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинги с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт свързан с лизингите - МСС 17. Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив „право на ползване", който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита задължението по тези договори. Това е и съществената промяна в отчетната практика. При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобието на стария стандарт - като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по- цялостна концепция, по-подробен анализ на условията на договорите им следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях да настъпят основания за прекласификация на лизинговите сделки.

• МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. - не е приет от ЕК). Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията предоставяна на ползвателите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнителни оповестявания да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (i) промени от финансова дейност, (ii) промени от получаването или загубата на контрол над дъщерни дружества, (iii) ефекти от курсови разлики, (iv) промени в справедливите стойности, и (v) други промени. Изискванията за оповестяванията на промените в пасивите произлизащи от финансова дейност ще е необходимо да се представят отделно от промените при всички останали активи и пасиви;

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

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

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях. Обектите, които предполагат по-висока степен на субективна преценка или сложност на, или където предположенията и приблизителните счетоводни оценки са съществени за финансовия отчет, са оповестени в Приложение № 2.22.

2.2. Сравнителни данни

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

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

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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

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

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират 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 й, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

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

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6). Префактурираните разходи към наемателите, за които дружеството не носи риск, се отчитат само като паричен оборот, но са изключени от позициите на

приходите и разходите. Предплатените наеми се признават първоначално като получен аванс в отчета за финансовото състояние и се включват в текущите приходи в периода, за който са предплатени.

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

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

2.5. Разходи

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

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

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

2.6. Оперативен лизинг

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

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

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

2.7. Инвестиционни имоти

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва две основни групи:

- административно-търговски комплекс с наименование „Софарма Бизнес Тауърс“:

  и

- други имоти (сгради или части от сгради, с прилежащи права на строеж или идеални части от земя),

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

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

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в състава на приходите от дейността в отчета за всеобхватния доход за отчетния период, в който възникват.

Последващи разходи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.8. Други дълготрайни материални активи

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

Първоначално оценяване

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

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

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

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

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

Обезценка на активи

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

Печалби и загуби от продажба

Другите дълготрайни материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на “другите дълготрайни материални активи” се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата

на продажбата. Те се посочват нетно, към "други доходи от дейността" в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.9. Нематериални активи

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

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

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

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

2.10. Търговски и други вземания

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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив (Приложение № 2.22). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна коригиращата сметка към "други разходи за дейността" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.11. Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити с инвестиционна цел се третират като инвестиционна дейност;

- краткосрочно блокираните парични средства са третирани като парични средства и еквиваленти;
- платеният ДДС при доставка на инвестиционни имоти и други дълготрайни материални активи се посочва на ред "плащания към доставчици" към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.13. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират (Приложение № 2.20.2.)

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

2.14. Капитализиране на разходи по заеми

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

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

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията /квалифициран/ актив започва, когато са изпълнени следните

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

Всички други разходи по заеми (извън подлежащите на капитализиране) се отчитат като разход в периода, в който възникват.

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

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

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

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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се 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 компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено и здравно осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Тантиеми и бонусни схеми

Бонуси, премии и тантиеми се признават за периода на заработване и при постигане на критериите и условията на съответния план за заработване на правата по него, като тяхната оценка отразява най-добрата преценка на сумата, която се очаква да се изплати като възнаграждение на съответните лица, ведно със съпътстващите ги вноски за осигуровки и други подобни.

Съгласно устава на дружеството, членовете на съвета на директорите имат право да получат променливо възнаграждение (тантием) по решение на Общого събрание на акционерите (ОСА). ОСА е взело решение за изплащане на допълнително възнаграждение на изпълнителния директор в размер на 1 % от финансовия резултат на дружеството за 2015 г. определен съгласно чл.10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Съгласно политиката за изплащане на възнагражденията на СД изплащането на не по-малко от 40% от възнаграждението се разсрочва пропорционално на равни годишни вноски, за период от три години, считано от датата на заседанието на ОСА, на което е взето решение за изплащането му. Сумите на този тип възнаграждения се признава след вземане на решение от Общото събрание на акционерите и се представя в отчета за финансовото състояние, статия „задължения към персонала”.

2.16. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 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. Печалба или загуба на акция

Печалбата или загубата на акция се изчисляват като се раздели печалбата или загубата за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегленияброй на държаните обикновени акции за периода**.**

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

Печалба или загуба на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

Дружеството е приело да изчислява два показателя: "печалба/(загуба) на една акция (преди задължителен дивидент)" и "печалба/(загуба) на една акция (след задължителен дивидент)" (Приложение 16).

2.18. Разпределение за дивиденти

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

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба, преизчислена по чл. 10 от ЗДСИЦ, се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

2.19. Сегментно отчитане

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

Оперативните сегменти на дружеството текущо се наблюдават и направляват поотделно, като всеки оперативен сегмент представлява отделна бизнес област, която обслужва различни пазари и тип клиенти, и респ. е носител на различни бизнес ползи и рискове – според типа на инвестиционните имоти. Същите включват два типа обекти в зависимост от организационното им обособяване и способността да генерират парични потоци:

– оперативен сегмент Софарма Бизнес Тауърс;

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

Информация по оперативни сегменти

Софарма имоти АДСИЦ използва като основен измерител на резултатите на оперативните сегменти – брутен марж (печалба). Тя се определя като разлика между сегментните приходи и сегментните разходи, пряко съотносими към съответния сегмент. Определението на дружеството за този показател може да се различава от това на други дружества. Ръководството използва редовно този измерител при оценяването на резултатите в оперативните сегменти и за разпределянето на ресурси между оперативните сегменти. Сегментните активи, пасиви, респ. приходи, разходи и резултати включват тези, които са и могат да бъдат директно относими към съответния сегмент, както и такива, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Обичайно това са: приходите от наеми, печалбите и загубите от преоценки до справедлива стойност, разходите за поддръжка на имотите, активите включват самите инвестиционни имоти и вземания за наеми при ползването им, а пасивите – задълженията по получени кредити за изграждане на инвестиционни имоти и към доставчици за услуги по поддръжката и експлоатацията на имотите. Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са отграничимите разходи, извършени през периода за придобиването или по изграждането на секторни активи (основно инвестиционни имоти), които се очаква да бъдат 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 дивиденти 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 „общи на ниво предприятие". Тези суми по принцип включват лихвените приходи и разходи (освен ако не са пряко свързани с определен сегмент) разходите и разчетите, свързани с общото управление и администриране на дружеството, данъците и дивидентите.

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

2.20. Финансови инструменти

2.20.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията "кредити и вземания". Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние.

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

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило 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, вкл. вземания от свързани лица и парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние (Приложения 2.10, 2.11). Лихвеният доход по "кредитите и вземанията" се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи".

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

2.20.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение 2.12 и 2.13).

2.21. Оценяване по справедлива стойност

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

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

Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници когато те биха определяли цената на съответния актив или пасив, като се допуска, че те биха действали за постигане на най-добра стопанска изгода от него за тях.

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

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

В дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви. За целта специално лице от обслужващото дружество е оторизирано да организира осъществяването на целия оценъчен процес, вкл. да координира и наблюдава работата на външните оценители. То съгласува този процес с изпълнителния директор. Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години. Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и специално определеното лице по оценките, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предложения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки на справедливата стойност подлежат на одобрение от изпълнителния директор на дружеството.

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

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

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

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

Обезценки на вземания

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

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

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

Договори за оперативен лизинг

Софарма имоти АДСИЦ е сключил договори за отдаване под наем (лизинг) на офиси и търговски обекти за срок от 3 до 10 години. Дружеството запазва всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността върху тези инвестиционни имоти, поради което договорите се третират от ръководството като договори за оперативен лизинг.

2.23. Данъци върху печалбата

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

3. ПРИХОДИ

	2017 ***BGN '000***	***2016*** ***BGN '000***
Приходи от наеми имоти	6,663	6,423
Приходи от наеми на рекламна площ	93	92
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	840	831
Общо	**7,596**	**7,346**

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

Всички приходи на дружеството са генерирани на територията на РБ.

Част от договорите са класифицирани като неотменяеми лизингови договори.

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

Във връзка със сключен договор за инвестиционен кредит, има учреден особен залог върху настоящи и бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от Софарма Бизнес Тауърс (Приложение 17).

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността включват:	***2017*** ***BGN '000***	***2016*** ***BGN '000***
Приходи от продажба на имоти и специфични инсталации в имоти	*395*	*20*
Балансова стойност на продадени имоти и специфични инсталации	*(316)*	*(15)*
Печалба от продажба на имоти	79	5
Приходи от неустойки	21	39
Общо	**100**	**44**

Приходите от неустойки включват неустойки за забавени плащания по договори за наем, както и неустойки във връзка с прекратени договори за наем.

5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

Разходите за материали включват:	***2017 BGN '000***	***2016 BGN '000***
Малоценни и малотрайни предмети	21	6
Резервни части и технически материали	18	10
Хигиенни материали	11	6
Консумативи	7	25
Други материали	1	2
Общо	**58**	**49**

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:	***2017 BGN '000***	***2016 BGN '000***
Поддръжка и управление имоти	1,169	955
Възнаграждение на обслужващото дружество	499	446
Данък недвижими имоти и такса битови отпадъци	202	196
Абонаменти	61	103
Застраховки	29	28
Консултантски и одиторски услуги	26	15
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	22	1
Такси и комисионни за посреднически услуги	14	21
Държавни и регулаторни такси	12	12
Реклама и организиране на събития	7	6
Банкови такси и комисионни	1	2
Други	7	1
Общо	**2,049**	**1,786**

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Тантиеми	61	60
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	18	18
Текущи възнаграждения на персонала	9	4
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	6	-
Вноски за социални осигуровки	3	1
Общо	**97**	**83**

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Начислени лихви по забавени плащания	144	-
Обезценка на вземания, нетно	32	55
Отписване на вземания	1	-
Други	2	1
Общо	**179**	**56**

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	2017 BGN '000	*2016 BGN '000*
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	442	654
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	2	2
Общо	**444**	**656**

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел –389 х. лв. (2016 г.: 590 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 53 х. лв. (2016 г.: 64 х. лв.).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Софарма Бизнес Тауърс		*Други бизнес и търговски имоти*		*Общо*	
	30.9.2017	*31.12.2016*	*30.9.2017*	*31.12.2016*	*30.9.2017*	*31.12.2016*
	BGN '000	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*	*BGN '000*
Салдо в началото на периода	**69,044**	**69,140**	**14,905**	**14,750**	**83,949**	**83,890**
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	15	16	-	-	15	16
Отписани имоти/специфично оборудване	(4)	-	(312)	(15)	(316)	(15)
Печалба от промени в справедливите стойност на имотите	-	(112)	-	170	-	58
Салдо в края на отчетния период	**69,055**	**69,044**	**14,593**	**14,905**	**83,648**	**83,949**

Инвестиционните имоти на дружеството включват 66 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2016 г.: 67 имота). През годината има продаден един имот и части от два имота (2016 г. - един имот).

Съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

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

Група активи	***30.09.2017*** ***BGN '000***	***31.12.2016*** ***BGN '000***
Софарма Бизнес Тауърс, в т.ч.	69,055	69,044
Офисни сгради	*34,576*	*34,576*
Търговски център	*21,640*	*21,644*
Подземни паркинги	*6,574*	*6,574*
Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи	*6,265*	*6,250*
Други имоти, в т.ч.	14,593	14,905
Търговски обекти	*10,025*	*10,337*
Офисни обекти	*4,568*	*4,568*
Общо	**83,648**	**83,949**

Приоритетните и дългосрочни намерения на дружеството са притежаваните от него инвестиционни имоти да бъдат отдавани под наем.

Част от инвестиционните имоти служат за обезпечение по договор за инвестиционен кредит (Приложение 17). Към 30.09.2017 г. размерът на обезпечението е 69,055 х. лв. (31.12.2016 г. – 69,044 х. лв).

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценката по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2016 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

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

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

Равнение на справедливата стойност
2017 г.

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	**83,033**	**916**	**83,949**
Извършени довършителни работи и подобрения	15	-	15
Продажби	(111)	(284)	(395)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	3	76	79
Крайно салдо на 31 декември	**82,940**	**708**	**83,648**

Равнение на справедливата стойност
2016 г.

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	**82,984**	**906**	**83,890**
Извършени довършителни работи и подобрения	16	-	16
Продажби	(20)	-	(20)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	53	10	63
Крайно салдо на 31 декември	**83,033**	**916**	**83,949**
Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (към Приходи от дейността)	48	10	58

(б) Техника за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

Таблицата по-долу представя описание на техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи от състава на инвестиционните имоти за 2016 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
Ниво 2		
Група „Софарма Бизнес Тауърс”	**а.Приходен подход** Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)	а.Претеглена норма на възвръщаемост

Група "Други имоти" в гр.София и областните градове в страната - Варна, Пловдив, Бургас, Русе, Стара Загора, Благоевград, Враца, Монтана, Плевен, Разград, Сливен, Търговище и Шумен	**б. Пазарен подход.** Оценъчна техника: Пазарни цени на идентични и сравними имоти	б.Срок на реализация на наемни сделки
Ниво 3		
Група „Други имоти" в страната	**а.Приходен подход** Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника) **б. Пазарен подход.** Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)	а.Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 5 лв. на кв.м. до 15 лв. на кв.м. б.Норма на възвръщаемост от 6.00 % до 7.93% в. Срок на реализация на наемни сделки от 6 до 9 мес.

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

31.12.2016 г.:

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

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

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

11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Оборудване и апаратура		*Стопански инвентар*		*Общо*	
	30.9.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*	*30.9.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*	*30.9.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	**70**	**70**	**67**	**67**	**137**	**137**
Придобити	2	-	-	-	**2**	**-**
Салдо в края на периода	**72**	**70**	**67**	**67**	**139**	**137**
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	**70**	**70**	**51**	**34**	**121**	**104**
Начислена амортизация за годината	-		11	17	11	17
Салдо в края на периода	**70**	**70**	**62**	**51**	**132**	**121**
Балансова стойност на 1 януари	**-**	**-**	**16**	**33**	**16**	**33**
Балансова стойност в края на периода	**2**	**-**	**5**	**16**	**7**	**16**

Преглед за обезценка

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

Други данни

Отчетната стойност на напълно амортизираните дълготрайни материални и нематериални активи, които се ползват в дейността на дружеството е 151 х. лв. (31.12.2016 г.: 142 х. лв.).

12. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Вземания от клиенти	552	421
Обезценка на несъбираеми вземания	(159)	(142)
Предоставени аванси	-	1
Общо	**393**	**280**

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Наеми	213	95
Консумативи и такса битови отпадъци	124	145
Други услуги	56	39
Предоставени аванси	-	1
Общо	**393**	**280**

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

Непадежиралите (редовни) търговски вземания са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 162 х.лв. (31.12.2016 г. 168 х.лв).

За вземания в размер на 167 х. лв се водят съдебни дела, които към датата на одобрение на отчета не са приключили (31.12.2016 г.: 169 х. лв.). Начислената за тях обезценка към 30 септември е в размер на 146 х. лв. (31.12.2016 г.: 128 х. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
от 31 до 60 дни	45	26
от 61 до 120 дни	50	13
от 121 до 360 дни	113	29
над 360 дни	2	1
Общо	**210**	**69**

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	30.09.2017 BGN '000	***31.12.2016 BGN '000***
от 121 до 360 дни	5	137
над 360 дни	175	47
Обезценка	(159)	(142)
Общо	**21**	**42**

Дружеството не е обезценило на 100% всички просрочени вземания тъй като има предоставени от клиентите банкови гаранции като обезпечение за същите.

Движение на коректива за обезценка:

	30.09.2017 BGN '000	***31.12.2016 BGN '000***
Салдо в началото на годината	142	71
Отчетена обезценка	37	146
Възстановена загуба от обезценка	(20)	(75)
Салдо в края на годината	**159**	**142**

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

13. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Дружества, свързани чрез основен акционер	52	64
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	3
Общо	**52**	**67**

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

Вид на вземането	*30.09.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Наеми	5	25
Префактуриране на консумативни разходи и такса за битови отпадъци	37	35
Такси за административно обслужване на имоти и други	10	6
Предоставени аванси	-	1
Общо	**52**	**67**

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 48 х. лв. (31.12.2016 г. – 34 х. лв).

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

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
от 31 до 60 дни	1	5
от 61 до 120 дни	1	5
от 121 до 360 дни	2	21
над 360 дни	-	1
Общо	**4**	**32**

Към 30.09.2017г. няма просрочени обезценени вземания със свързани лица, респ. 31.12.2016г.

14. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	30.9.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Предплатен данък сгради и такса битови отпадъци	77	-
Предоставени гаранции	16	16
Предплатени застраховки на имоти	15	9
Вземания по съдебни производства	*18*	*3*
Начислена обезценка	*(15)*	-
Вземания по съдебни производства, нетен размер	3	3
Други	11	7
Общо	**122**	**35**

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Парични средства по разплащателни сметки	386	757
Парични средства в каса	19	21
Парични средства по набирателна сметка от увеличение на акционерния капитал	1,577	-
Общо	**1,982**	**778**

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 1,963 х. лв. в лева (31.12.2016 : 757 х. лв. в лева);

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 30.09.2017 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

	30.9.2017 BGN'000	*31.12.2016 BGN'000*
Основен капитал	19,500	19,257
Премиен резерв	17,036	15,702
Общо	**36,536**	**34,959**

Основният акционерен капитал обхваща общо 19 256 929 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2016 г.: 19 256 929 бр.)

Издадени и напълно платени обикновени акции	***акции***	***Основен капитал***	***Премиен резерв***
	Брой	***BGN'000***	***BGN'000***
Салдо на 1 януари 2016 година	**18,087,245**	**18,087**	**11,374**
Движение за годината			
- Емисия	1,169,684	1,170	4,328
Салдо на 31 декември 2016 година	**19,256,929**	**19,257**	**15,702**
Движение за годината			
- Емисия	242,565	243	1,334
Салдо на 30 септември 2017 година	**19,499,494**	**19,500**	**17,036**
Основен капитал в процес на вписване в Търговския регистър	*242,565*	*243*	*1,334*

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

На основаниие чл.196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл.112 и сл. от ЗППЦК и в съответствие с Устава на дружеството, Съветът на директорите на 14.07.2017 г. е взел решение за увеличение на капитала на дружеството от 19,256,929 лева на 20,106,929 лева чрез издаване на нови 850 000 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една. Увеличението на капитала се извършва в условията на публично предлагане на новоемитираните акции. Към 30.09.2017 г. подписката все още не е приключила.

Печалби от текущата година

Дружеството приключва деветмесечието на 2017 г. като отчита печалба в размер на 4,858 х. лв.

	30.9.2017 BGN '000	***30.9.2016 BGN '000***
Средно-претеглен брой акции	19,256,929	18,100,099
Печалба за периода (BGN'000)	4,858	4,748
Печалба на акция (BGN)	**0.25**	**0.26**

17. БАНКОВИ ЗАЕМИ

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

Видове кредити:	**30.9.2017 BGN '000** *номинална*	**30.9.2017 BGN '000** *амортизируема*	**31.12.2016 BGN '000** *номинална*	**31.12.2016 BGN '000** *амортизируема*
Кредит за капиталови инвестиции в т.ч:	***24,335***	***24,305***	***28,818***	***28,794***
Дългосрочна част	19,852	19,827	24,335	24,306
Краткосрочна част	4,483	4,478	4,483	4,488
Общо	**24,335**	**24,305**	**28,818**	**28,794**

Полученият кредит за капиталови инвестиции е в евро и е договорен при лихвен процент определен на база три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,00 пункта, считано от 20.12.2016 г. (31.12.2016 г. – три месечен EURIBOR плюс надбавка 2,00 пункта).

	30.9.2017 BGN '000	**31.12.2016 BGN '000**
Сума на дължимите до 1 година	4,478	4,488
Сума на дължимите от 1-3 години	8,958	8,957
Сума на дължимите над 3 години	10,869	15,349
Общо	**24,305**	**28,794**

В краткосрочната част на задължението по получения дългосрочен банков заем към 31.12.2016 г. е включено и задължение за лихви и такси по обслужване на кредити в размер на 10 х. лв. (30.09.2017 г : няма).

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

Ефективните усреднени лихвени проценти са:

	2016
	BGN '000
Кредит за капиталови инвестиции	от 3 м EURIBOR + 2,25 %
	до 3 м EURIBOR + 2,92 %

Кредитът за капиталови инвестиции е предназначен за рефинансиране на съществуваща експозиция по Договор за синдикиран банков инвестиционен кредит от 26.05.2011 г. за построяване и въвеждане в експлоатация на собствения на Дружеството административно-търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс.

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

Обезпечения по кредита:

- Учредена договорна ипотека върху недвижим имот (земя) и построения върху имота комплекс Софарма Бизнес Тауърс с балансова стойност към 30.09.2017 г. в размер на 69,055 х. лв.;
- Учреден особен залог върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за наем от Софарма Бизнес Тауърс, авансови плащания и доходи от комплекса;
- Поръчителство на „СОФАРМА“ АД.

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

- не по-малко от 0,7 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2015 г.;

- не по-малко от 0,9 на база предоставените годишни финансови отчети към 31.12.2016 г.;

- по-висок от 1,10 на база на предоставените годишни финансови отчети след 31.12.2016 г.

Към 31.12.2016 г дружеството е спазило съотношението като коефициентът „Покритие на дълга“ е в размер на 0,99.

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

18. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 30.09.2017 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 24 х. лв. (31.12.2016 г.: 23 х.лв.) са свързани с изплащането на тантиеми, разсрочени за период над 12 м. (до 2018 г. и до 2019 г.).

19. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия включват:	***30.09.2017 BGN '000***	***31.12.2016 BGN '000***
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	4,150	4,826
Общо	**4,150**	**4,826**

Вид задължение	***30.09.2017 BGN '000***	***31.12.2016 BGN '000***
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1,602	2,587
Такси за административно обслужване	2,114	1,733
Получени депозити във връзка с договори за наем	394	427
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	40	44
Лихви за забавени плащания	-	35
Общо	**4,150**	**4,826**

Задълженията към свързани предприятия са левови и са по повод на сделки за доставка на услуги и активи и префактурирани консумативи за имоти. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството е от 3 до 60 дни.

Получените депозити представляват получени суми като гаранции по наемни договори, чийто срок е над една година. Съгласно условията на договорите депозитите

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

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2017 BGN '000	*31.12.2016 BGN '000*
Задължения към клиенти и доставчици	21	83
Задължения по получени аванси	45	38
Общо	**66**	**121**

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

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения включват:	*30.09.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Данък върху добавена стойност	140	136
Данък върху доходите на физическите лица	1	1
Общо:	**141**	**137**

22. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:	*30.09.2017 BGN '000*	*31.12.2016 BGN '000*
Получени депозити от наематели - трети лица	747	729
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	27	17
Задължения за тантиеми	*23*	*15*
Общо:	**774**	**746**

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

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

Към края и на двата отчетни периода няма неизползвани компенсируеми отпуски.

23. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Сегментни активи

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	30.09.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	30.09.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	30.09.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Обекти в страната	64	69	14,593	14,905	14,657	14,974
Софарма Бизнес Тауърс	458	277	69,055	69,044	69,513	69,321
Общи на ниво предприятие	2,027	814	7	16	2,034	830
Общо	**2,549**	**1,160**	**83,655**	**83,965**	**86,204**	**85,125**

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

Сегментни задължения и инвестиции

Оперативни сегменти	Сегментен дълг		Инвестиции	
	30.09.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000	30.09.2017 BGN'000	31.12.2016 BGN'000
Обекти в страната	31	23	-	-
Софарма Бизнес Тауърс	27,102	32,596	15	16
Общи на ниво предприятие	7,673	7,543	2	-
Общо	**34,806**	**40,162**	**17**	**16**

Сегментният дълг включва задължението по получен банков кредит, задължения към доставчици в страната по поддръжката и експлоатацията на имотите и задължения по получени депозити от наематели, респ. и към 31.12.2016 г.

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

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

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Други доходи, нетно	
	2017 BGN'000	2016 BGN'000	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Обекти в страната	1,599	1,618	82	6
Софарма Бизнес Тауърс	5,997	5,728	18	37
Общи на ниво предприятие	-	-	-	1
Общо	**7,596**	**7,346**	**100**	**44**

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2017 г. и 2016 г. няма извършени междусегментни продажби и трансфери.

Всички приходи са реализирани от България.

Сегментни разходи и резултати

	Разходи по поддръжка на инвестиционните имоти		Обезценка на вземания		Печалба преди финансови приходи и разходи и дивидент	
	2017 BGN'000	2016 BGN'000	2017 BGN'000	2016 BGN'000	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Обекти в страната	(63)	(57)	(6)	1	1,612	1,568
Софарма Бизнес Тауърс	(1,505)	(1,300)	(26)	(56)	4,484	4,409
Общи на ниво предприятие	(794)	(574)	-	-	(794)	(573)
Общо	**(2,362)**	**(1,931)**	**(32)**	**(55)**	**5,302**	**5,404**

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2017 BGN'000	2016 BGN'000
Софарма Бизнес Тауърс	(444)	(656)
Общи на ниво предприятие	-	-
Общо	**(444)**	**(656)**

През текущия отчетен период концентрацията на приходите на дружеството по клиенти се е запазила спрямо предходния период, като е отчетена концентрация на приходи само в един клиент – 3,184 х. лв. с 42% (30.09.2016 г.: 3,284 х. лв. с 45%).

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 заемен капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото Софарма имоти дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 30 септември по категории е посочена по-долу.

Финансови активи	***30.9.2017***	***31.12.2016***
	BGN '000	***BGN '000***
Кредити и вземания	***2 427***	***1 123***
Търговски вземания	*393*	*279*
Вземания от свързани предприятия	*52*	*66*
Парични средства и парични еквиваленти	1982	778
Общо финансови активи	***2 427***	***1 123***

Финансови пасиви	***30.9.2017***	***31.12.2016***
	BGN '000	***BGN '000***
Банкови заеми	***24 305***	***28 794***
Дългосрочни банкови заеми	19 827	24 306
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	*4 478*	*4 488*
Други задължения	***10 264***	***11 153***
Задължения към свързани предприятия	*4 150*	*4 826*
Задължения за дивиденти	*5 346*	*5 515*
Търговски задължения	*21*	*83*
Други текущи задължения	*747*	*729*
Общо финансови пасиви	***34 569***	***39 947***

Валутен риск

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

Ценови риск

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

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

Кредитен риск

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

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

Паричните средства в дружеството се влагат в банки от първокласен тип, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем със събираемостта – се осъществява пряка текуща комуникация със съответния клиент за определяне и стартиране на незабавни мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

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

прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между 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 пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

30 септември 2017 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 пасиви						
Банкови заеми	-	420	4,655	9,892	11,348	**26,315**
Задължения за дивиденти	7	-	5,339	-	-	**5,346**
Задължения към свързани лица		545	3,605		-	**4,150**
Търговски задължения	21		747	-	-	**768**
Общо	**28**	**965**	**14,346**	**9,892**	**11,348**	**36,579**

31 декември 2016 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*
	BGN'000	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*	*BGN'000*
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	428	4 657	10 141	16 206	**31 432**
Задължения за дивиденти	3	-	5 512	-	-	**5 515**
Задължения към свързани лица	3 690	673	463			**4 826**
Търговски задължения	61	75	676			**812**
Общо	**3 754**	**1 176**	**11 308**	**10 141**	**16 206**	**42 585**

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на паричните средства по разплащателни сметки. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени

равница. За 2017г. и 2016 г. средствата по разплащателни сметки са обявени от обслужващата банка с 0% лихва, поради което дружеството ги е посочило като безлихвени активи. Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск спрямо привлечения дългосрочен банков заем. Той е с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

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

30 септември 2017 г.	***безлихвени хил.лв.***	***с фиксиран лихвен % хил.лв.***	***с плаващ лихвен % хил.лв.***	***Общо хил.лв.***
Финансови активи				
Търговски вземания	393	-	-	**393**
Вземания от свързани предприятия	52	-	-	**52**
Парични средства и еквиваленти	1,596		386	**1,982**
Общо	**2,041**	**-**	**386**	**2,427**
Финансови пасиви				
Банкови заеми	-	-	25,305	**25,305**
Задължения за дивиденти	5,346	-	-	**5,346**
Задължения към свързани предприятия	4,150	-	-	**4,150**
Търговски задължения	768	-	-	**768**
Общо	**10,264**	**-**	**24,305**	**34,569**

31 декември 2016 г.	*безлихвени хил.лв.*	*с фиксиран лихвен % хил.лв.*	*с плаващ лихвен % хил.лв.*	*Общо хил.лв.*
Финансови активи				
Търговски вземания	279	-	-	**279**
Вземания от свързани предприятия	66	-	-	**66**
Парични средства и еквиваленти	21	-	757	**778**
Общо	**366**	**-**	**757**	**1,123**
Финансови пасиви				
Банкови заеми	10	-	28,784	**28,794**
Задължения за дивиденти	5,515	-	-	**5,515**
Задължения към свързани предприятия	4,826	-	-	**4,826**
Търговски задължения	819	-	-	**819**
Общо	**11,170**	**-**	**28,784**	**39,954**

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

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

2017 година	*Увеличение/ намаление на лихвения процент*	*Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)*	*Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение Увеличение / (Намаление)*
BGN	увеличение	(122)	(122)
BGN	намаление	122	11

2016 година	*Увеличение/ намаление на лихвения процент*	*Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)*	*Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение Увеличение / (Намаление)*
BGN	увеличение	(130)	(130)
BGN	намаление	130	13

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	30.09.2017 BGN '000	***31.12.2016 BGN '000***
Общо дългов капитал, т.ч.:	***24,305***	***28,794***
Банкови заеми	*24,305*	*28,794*
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(1,982)	(778)
Нетен дългов капитал	***22,323***	***28,016***
Общо собствен капитал	***51,398***	***44,963***
Общо капитал	***73,721***	***72,979***
Съотношение на задлъжнялост	***30.28%***	***38.39%***

Сумите, участващи в изчислението по-горе, са оповестени в Приложения № 15, 16, 17.

Справедливи стойности

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

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

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

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

25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	**Вид на свързаност**	**Период на свързаност**
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Групата Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	2016 г. и до 26.06.2017 г.
ДОХ Група	Дружества, свързани чрез основен акционер	От 26.06.2017г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.

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

	30.09.2017 BGN '000	***30.09.2016 BGN '000***
Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА		
Дружества, свързани чрез основен акционер	17	10
	17	**10**
Доставки на услуги , от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	849	701
	849	**701**

Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1 218	1 071
	1,218	**1,071**
Други		
Дружества, свързани чрез основен акционер	144	-
	144	**-**
Общо	**2,228**	**1,782**

Продажби на свързани лица	***30.09.2017 BGN '000***	***30.09.2016 BGN '000***
Приходи от наеми от:		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2,879	2,740
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	243
	2,879	**2,983**
Приходи от администриране и обслужване имоти		
Дружества, свързани чрез основен акционер	305	263
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	38
	305	**301**
Префактурирани консумативи на наематели		
Дружества, свързани чрез основен акционер	206	191
Дружества, свързани чрез ключов управленски персонал	-	19
	206	**210**
Получени депозити по договори за наем		
Дружества, свързани чрез основен акционер	19	-
	19	**-**
Възстановени депозити по договори за наем		
Дружества, свързани чрез основен акционер	(52)	(61)
	(52)	**(61)**
Общо	**3,357**	**3,433**

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

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение № 1.1.

Възнагражденията и другите краткосрочни доходи на ключовия управленски персонал са в размер на 79 х.лв. (2016 г.: 78 х.лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 18 х.лв. (2016 г.: 18 х.лв.);
- тантиеми – 61 х.лв. (2016 г.: 60 х.лв.).