

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	30
4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	30
5. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	31
6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	31
7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	32
8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	32
9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	32
10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	33
11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	39
12. АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ	39
13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	40
14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ	40
15. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	41
16. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ	43
17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	43
18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	44
19. БАНКОВИ ЗАЕМИ	46
20. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	47
21. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	47
22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	48
23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	49
24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	49
25. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	49
26. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ	50
27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	52
28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	58
29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА	61

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 х. лв. до 5 850 х. лв.;
- През 2007 г. акционерният капитал е увеличен от 5 850 х. лв. на 11 700 х. лв.;
- През 2011 г. акционерният капитал е увеличен от 11 700 х. лв. на 12 870 х. лв.
- През 2012 г. акционерният капитал е увеличен от 12 870 х. лв. на 13 256 х. лв.
- През 2013 акционерният капитал е увеличен от 13 256 х. лв на 15 711 х. лв.
- През 2015 г. е извършено двукратно увеличение на капитала, при които той нараства от 15 711 х. лв. на 18 087х. лв.
- През 2016 г. акционерният капитал е увеличен от 18 087 х. лв на 19 257 х. лв.
- През 2017 г. акционерният капитал е увеличен от от 19 257 х. лв на 20 104 х. лв
- През 2018 г. акционерният капитал е увеличен от 20 104 х. лв. на 20 954 х. лв.
- През 2019 г. акционерният капитал е увеличен от 20 954 х. лв. на 21 416 х. лв. чрез издаване на нови 461 984 броя безналични акции, с право на 1 глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лв. на всяка една.

1.1. Собственост и управление

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

Към 31.12.2019 г. разпределението на **регистрирания акционерен капитал** на дружеството е както следва:

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	21,416	20,954
Брой акции (номинал 1 лев)	21,415,928	20,953,944

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	Брой акции	% от капитала
Огнян Иванов Донеv	5,033,120	23,50%
Венцислав Симеонов Стоев	5,308,713	24,79%
„Телекомплект инвест” АД	4,401,652	20,55%
“Донеv Инвестмънтс Холдинг” АД	1,939,594	9,06%

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 31.12.2019 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 31 декември 2019 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (2018 г.: 1).

1.2. Предмет на дейност

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

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

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 2017 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017 година	2018 година	2019 година
БВП в млн. лева	102,308	109,695	109,695
Реален растеж на БВП	3.5%	3.1%	3.1%
Инфлация в края на годината	3.0%	3.1%	3.1%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.74	1.66	1.66
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.63	1.71	1.71
Безработица (в края на годината)	7,1%	6,1%	6,1%
Основен лихвен процент в края на годината	0.00	0.00	0.00

* източник: БНБ; НСИ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма Имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКРБ), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2019 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно §1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, практически приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2019 г. за предприятията в Република България, са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството относно принципите, правилата и критериите за отчитане на следните отчетни обекти, както и на представянето и оповестяванията на финансова информация за тях: вземания, парични средства и парични еквиваленти, приходи от договори с клиенти, други приходи и пасиви по договори с клиенти.

Промените произтичат от прилагането на следните стандарти и тълкувания:

КРМСФО 23 „Несигурност при третирането на данъка върху доходите“ – прилагането на това разяснение не оказва съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти” – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение - прилагането на това изменение не оказва съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” - прилагането на това изменение не оказва съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 16 Лизинг – МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС 17. Ръководството е избрало да приложи модифицирано ретроспективно приложение за първи път на МСФО 16 и да не преизчислява сравнителни данни (Приложение 21).

Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на -

прилагането на тези изменения не оказва съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 19 „Доходи на наети лица“ - Изменение, съкращаване или уреждане на плана - прилагането на това изменение не оказва съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които още не са приети от ЕС:

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

МСФО 17 “Застрахователни договори” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021) – Ръководството не очаква прилагането на този стандарт да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Промени в Концептуалната рамка за финансово отчитане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези промени да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСФО 3 “Бизнес комбинации” (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в приблизителните оценки и грешки“ (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2020 г.) - Ръководството не очаква прилагането на тези изменения да има съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Индивидуалният финансов отчет на дружеството е изготвен на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени на база преоценена респ. справедлива стойност.

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

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

2.4. Приходи

2.4.1. Признаване на приходи по договори с клиенти

Приходите в дружеството се признават, когато контролът върху обещаните в *договора с клиента* стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора.

Оценка на договор с клиент

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той: а) има търговска същност и мотив, б) страните са го одобрили (устно, писмено или на база „установена и общопризната стопанска практика“) и се ангажирали да го изпълнят, в)

правата на всяка страна и г) условията за плащане могат да бъдат идентифицирани, и д) съществува вероятност възнаграждението, на което дружеството има право при изпълнение задълженията си за изпълнение, да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и направени изявления от страна на дружеството, обезпечения и възможности за удовлетворяване.

Договор, за който някой от горепосочените критерии все още не е изпълнен, подлежи на нова оценка всеки отчетен период. Получените възнаграждения по такъв договор се признават като задължение (*пасив по договор*) в отчета за финансовото състояние, докато: а. всички критерии за признаване на договор с клиент не бъдат изпълнени; б. дружеството изпълни задълженията си за изпълнение и е получило цялото или почти цялото възнаграждение (което не подлежи на възстановяване); и/или в. когато договърът е прекратен и полученото възнаграждение не подлежи на възстановяване.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти дружеството прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение.

Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разграничени (сами по себе си и в контекста на договора), се отчита като едно задължение за изпълнение.

Дружеството признава приход за всяко *отделно задължение за изпълнение* на ниво *индивидуален договор с клиент* като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор. При договори със сходни характеристики приходите се признават на портфейлна база само ако групирането им в портфейл не би имало съществено различно въздействие върху финансовите отчети.

Когато при изпълнение на задълженията за изпълнение участва друга (трета) страна, дружеството определя дали действа в качеството на принципал или агент като оценява естеството на обещанието си към клиента: да предостави самостоятелно определените стоки или услуги (принципал) или да се уреди друга страна да ги предоставя (агент).

Дружеството е принципал и признава приход като брутната сума на възнаграждението, ако контролира обещаните стоки и/или услуги преди да ги прехвърли към клиента. Ако, обаче, дружеството не получава контрол върху обещаните стоки и/или услуги и неговото задължение е единствено да организира трета страна да предостави тези стоки и/или услуги, то дружеството е агент и признава приходите от сделката в размер на нетната сума, която задържа за предоставените като агент услуги.

2.4.2. Измерване/ (оценяване) на приходите по договори с клиенти

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. *Цената на сделката* е размерът на възнаграждението, на което дружеството

очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики, вкл. влиянието на променливи възнаграждения, наличието на съществен финансов компонент, непарични възнаграждения и възнаграждения, дължими на клиента (ако има такива). При договори с повече от едно задължение за изпълнение цената на сделката се разпределя към всяко задължение за изпълнение на база индивидуалните продажни цени на всяка стока и/или услуга, определени по един от допустимите в МСФО 15 методи, като приоритет се дава на метода на „наблюдаемите продажни цени”.

Промяната в обхвата или цената (или и в двете) на договора се отчита като отделен договор и/или като част от съществуващия договор в зависимост от това дали промяната е свързана с добавяне на стоки и/или услуги, които са разграничими, и от определената за тях цена. В зависимост от това: а) модификацията се отчита като отделен договор, ако обхвата на договора се разширява поради добавянето на стоки и/или услуги, които са разграничими, и промяната в договорната цена отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; б) модификацията се отчита като прекратяване на съществуващия договор и сключване на нов договор (прилагане в бъдещето), ако оставащите стоки и/или услуги са разграничими от прехвърлените преди модификацията, но промяната в договорната цена не отразява индивидуалните продажни цени на добавените стоки и/или услуги; в) модификацията се отчита като част от съществуващия договор (кумулятивно коригиране), ако оставащите стоки и/или услуги не са разграничими от прехвърлените преди модификацията и следователно са част от едно задължение за изпълнение, което е уредено частично.

2.4.3. Салда по договори с клиенти

Търговски вземания и активи по договори

Активът по договор е правото на дружеството да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които е прехвърлило на клиента, но което не е безусловно (начисление за вземане). Ако чрез прехвърляне на стоките и/или предоставянето на услугите дружеството изпълни задължението си преди клиента да заплати съответното възнаграждение и/или преди плащането да стане дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение (което е под условие). Признатите активи по договор се рекласифицират като търговско вземане, когато правото на възнаграждение стане безусловно. Правото на възнаграждение се счита за безусловно, ако единственото условие за това, плащането на възнаграждението да стане дължимо, е изтичането на определен период от време.

Пасиви по договори

Като пасив по договор дружеството представя получените от клиента плащания и/или безусловно право да получи плащане, преди да е изпълнило задълженията си за изпълнение по договора. Пасивите по договор се признават като приход, когато (или като) удовлетвори задълженията за изпълнение.

Активите и пасивите по договор се представят към другите вземания и задължения в отчета за финансовото състояние. Те 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. Активите и пасивите, произтичащи от един договор се представят нетно в отчета за финансовото състояние, дори ако те са резултат от различни договорни задължения по изпълнението на договора.

След първоначалното признаване, търговските вземания и активите по договора се подлагат на преглед за обезценка в съответствие с правилата на МСФО 9 *Финансови инструменти*.

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. 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 преценка на получени заеми.

Финансовите приходи се представят отделно от финансовите разходи на лицевата страна на отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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, и до степента, до която това не би довело за признаване на активи/пасиви, които не отговарят на определенията за такива съгласно МСФО.

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

Загубите, възникнали в резултат на преценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато възникнат, като се посочват отделно от финансовите приходи и се състоят от: разходи за лихви по получени заеми, банкови такси по заеми и гаранции, нетна загуба от курсови разлики по заеми в чуждестранна валута, разходи/загуби от сделки с дългосрочни капиталови инвестиции и обезценки на предоставени търговски 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 третираат 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 представляват безусловно право на дружеството да получи възнаграждение по договори с клиенти и други контрагенти (т.е. то е обвързано само изтичане на време преди изплащането на възнаграждението).

Първоначално оценяване

Търговските вземания се представят и отчитат първоначално по справедлива стойност на база цената на сделката, която стойност е обичайно равна на фактурната им стойност, освен ако те съдържат съществен финансиращ компонент, който не се начислява допълнително. В този случай те се признават по сегашната им стойност, определена при дисконтова норма в размер на лихвен процент, преценен за присъщ на длъжника.

Последващо оценяване

Дружеството държи търговските вземания единствено с цел събиране на договорни парични потоци и ги оценява последващо по амортизирана стойност, намалена с размера на натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

Обезценка

Дружеството прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията “Обезценка на финансови активи“ на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.11. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и наличностите по разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - депозити в банки с оригинален матурирет до три месеца и средствата на депозитите с по-дълъг матурирет, които са свободно разполагаеми за дружеството съгласно условията на договореностите с банките по време на депозита.

Последващо оценяване

Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност намалена с натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

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 получени инвестиционни кредити се включват като плащания за финансова дейност, а лихвите, свързани с кредити, обслужващи текущата дейност (за оборотни средства), се включват в оперативна дейност;
- получените лихви от депозити в банки се включват в състава на паричните потоци от инвестиционна дейност;
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи от чуждестранни доставчици се посочва на ред “платени данъци”, а при доставка на дълготрайни активи от страната 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).
- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” /”постъпления от клиенти”/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).
- Постъпленията и плащанията от и по овърдрафти са показани нетно от Дружеството.

2.12. Задължения към доставчици и други задължения

Търговските и другите текущи задължения в отчета за финансово състояние се представят по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност на база сегашната им стойност при дисконтова норма, присъща за дружеството, а последващо – по амортизирана стойност.

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 персоналет е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

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 Общото 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 2018 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 СД и подлежат на одобрение 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 х. 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 такава 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-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

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

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 18).

2.18. Разпределение за дивиденсти

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

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като 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 АД СИЦ 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 дивиденди и по данъци.

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

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

2.20. Финансови инструменти

2.20.1. Финансови активи

Дружеството първоначално признава финансов актив в момента, в който стане страна по договорно споразумение, и го класифицира съгласно бизнес модела за управление на финансови активи и характеристиките на договорените парични потоци.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансови активи се отнася до начина, по който управлява финансовите си активи, за да генерира парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събирането на договорните парични потоци, продажбата на финансовите активи или и двете.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци, и определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15.

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)

През текущия период Дружеството отчита финансови активи в категорията „Финансови активи по амортизирана стойност“. Ръководството на Дружеството е преценило, че финансовите активи представляващи парични средства в банки, търговски вземания и други текущи вземания се държат от Дружеството с цел получаване на договорените парични потоци и се очаква да доведат до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви (прилаган бизнес модел). Тези финансови активи се класифицират и оценяват последващо по амортизируема стойност.

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, или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него.

В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава коректив (провизия за обезценка) за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се изчисляват като разлика между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват и паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

За изчисляване на очакваните кредитни загуби на *търговските вземания и активите по договори с клиенти* дружеството е избрало и прилага опростен подход на база матрица за изчисление на очаквани кредитни загуби и не проследява последващите промени в кредитния им риск. При този подход то признава коректив (провизия за обезценка) въз основа на очакваната кредитна загуба за целия срок на вземанията към всяка отчетна дата. Дружеството е разработило и прилага матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирани с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда и за които е установена корелационна връзка с процента на кредитните загуби.

Финансовите активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

2.20.2. Финансови пасиви

Първоначално признаване, класификация и оценяване

При първоначално им признаване финансовите пасиви се класифицират като: такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, търговски или други задължения.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и търговски и други задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на дружеството включват търговски и други задължения, заеми и други привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

След първоначалното им признаване, дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината), когато съответният финансов пасив се отписва, както и чрез амортизацията на база ефективен лихвен процент.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията се включва като “финансов разход” в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Отписване

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при по същество различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

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 котиран 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 експертната 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.

2.21. Ефекти от първоначално прилагане на МСФО 16

МСФО 16 Лизинг заменя МСС 17 Лизинги у свързаните с него ПКР и КРМСФО. МСФО 16 установява принципи и правила за признаване, оценка, представяне и оповестяване на лизинга, както при лизингодателите, така и при лизингополучателите.

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС 17. Лизингополучателите признават отделно разходи за лихви по лизинговото задължение и респ. разходи за амортизация – за актива “право на ползване“. Допълнително се отчита преоценка на лизинговото задължение при настъпване на определени събития (например – промени в условията на лизинговия договор, промени в бъдещите лизингови плащания поради промени в определени величини (индекс, процент и др.), които се използват при изчислението на лизинговите плащания. В този случай лизингополучателите признават промените като корекция на пасива по лизинговото задължение и правото на ползване на актива.

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила, аналогични на тези в МСС 17, които са по същество прехвърлени в новия МСФО 16.

МСФО 16 е задължителен за приложение за финансовата година, започваща на 01.01.2019 г. Дружеството е решило да не го прилага по-рано. То е избрало модифицирано ретроспективно приложение на новите правила на стандарта, от 01.01.2019 г. Сравнителните данни за годината, предшестваща първоначалното прилагане не са преизчислявани.

Към 01.01.2019 г. Дружеството има неотменяем ангажимент по един договор за оперативен лизинг. Ефектите от промяна на счетоводната политика поради въвеждане на МСФО 16 са следните:

а) Дружеството е признало актив „право на ползване“ в размер на 13 х. лв. на 01.01.2019 г. и съответно задължение по лизинг в размер на 13 х. лв. (след направени корекции за авансово платени или начислени лизингови плащания, свързани със съответните лизингови договори, признати към 01.01.2019 г.), като общо нетните активи не се променят;

б) Дружеството очаква ефектът върху нетната печалба за 2019 г. да е незначителен, в резултат от прилагането на новия стандарт;

в) Нетните парични потоци от оперативната дейност през годината ще се увеличат, а нетните парични потоци от финансовата дейност ще се намалят с 4 х. лв. (2 х.лв. за първото шестмесечие), тъй като плащанията за главници по договори за лизинг се отчитат изцяло към финансовата дейност.

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

Обезценки на вземания

Дружеството използва матрица за провизиране за изчисление на очакваните кредитни загуби за търговските вземания. Процентите на провизиране се базират на дните на просрочие.

Матрицата за провизиране първоначално се основава на процентите на просрочие, наблюдавани от Дружеството в исторически план. Дружеството прецизира матрицата, за да коригира историческия опит с кредитните загуби чрез включване на прогнозна информация. Историческите проценти на просрочия се актуализират към всяка отчетна дата и промените в прогнозните приблизителни оценки се анализират.

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

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

2.23. Данъци върху печалбата

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

3. ПРИХОДИ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	9,787	9,418
Приходи от наеми на рекламна площ	134	133
Приходи от такси за административно обслужване на имоти	1,170	1,113
Преоценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	454	316
Общо	<u>11,545</u>	<u>10,980</u>

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.

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 19).

4. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
<i>Другите доходи и загуби от дейността включват:</i>		
<i>Приходи от продажба на имоти и специфични инсталации в имоти</i>	-	161
<i>Балансова стойност на продадени имоти и специфични инсталации</i>	-	(86)
Печалба от продажба на имоти	-	75
Приходи от неустойки	58	34
Други	3	-
Общо	<u>61</u>	<u>109</u>

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

<i>Разходите за материали</i> включват:	2019 <i>BGN '000</i>	2018 <i>BGN '000</i>
Резервни части и технически материали	22	29
Хигиенни материали	12	9
Консумативи	9	21
Малоценни и малотрайни предмети	9	20
Рекламни материали	16	20
Други материали	3	7
Общо	71	106

6. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

<i>Разходите за външни услуги</i> включват:	2019 <i>BGN '000</i>	2018 <i>BGN '000</i>
Поддръжка и управление имоти	2,520	2,303
Възнаграждение на обслужващото дружество	854	794
Местни данъци и такси	230	253
Абонаментни такси	80	84
Консултантски и одиторски услуги	70	70
Застраховки	40	40
Такси и комисионни за посреднически услуги	25	19
Държавни и регулаторни такси	9	16
Банкови такси и комисионни	3	2
Технически услуги свързани със сертифициране и смяна на предназначение	2	76
Други	6	7
Общо	3,839	3,664

Начислените разходи за годината за одит по закон са в размер на 15 х. лв. (2018 г.: 15 х. лв.). През 2019 г. на дружеството са извършени други услуги несвързани с одита на стойност 2 х. лв. (2018 г.: 2 х. лв.). Другите услуги и за двата периода включват договорени процедури относно финансова информация представена в Проспект за първично публично предлагане на акции на дружеството.

7. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Тантиеми	66	124
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24
Текущи възнаграждения на персонала	11	11
Текущи възнаграждения на Одитния комитет	18	18
Вноски за социални осигуровки	5	5
Общо	124	182

8. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Неустойка по договор (Приложение № 19)	20	62
Брак на оборудване и инвентар	16	-
Обезценка на вземания, нетно	(7)	8
Общо	29	70

9. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>2018</i> <i>BGN '000</i>
Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	345	446
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	1	2
Общо	346	448

Разходите за лихви включват:

- Лихви по получени банкови заеми с инвестиционна цел – 302 х. лв. (2018 г.: 392 х. лв.);
- Такси по обслужване на кредити – 43 х. лв. (2018 г.: 54 х. лв.).

10. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>Софарма Бизнес Тауърс</i>		<i>Други бизнес и търговски имоти</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо в началото на периода	68,991	68,940	14,944	14,761	83,935	83,701
Придобити (извършени подобрения и довършителни работи)	153	4	-	-	153	4
Отписани имоти/специфично оборудване	(16)	(3)	-	(83)	(16)	(86)
Печалба от промени в справедливите стойност на имотите	(262)	50	716	266	454	316
Салдо в края на отчетния период	68,866	68,991	15,660	14,944	84,526	83,935

Инвестиционните имоти на дружеството включват 65 инвестиционни имота с цел дългосрочното им отдаване под наем (2018 г.: 65 имота). През годината няма продадени имоти (2018 г. - продаден 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	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Софарма бизнес Тауърс, в т.ч.	68,866	68,991
<i>Офисни сгради</i>	<i>35,048</i>	<i>34,972</i>
<i>Търговски център</i>	<i>21,931</i>	<i>21,897</i>
<i>Подземни паркинги</i>	<i>6,991</i>	<i>6,835</i>
<i>Общи и специфични инсталации, съоръжения и системи</i>	<i>4,896</i>	<i>5,287</i>
Други имоти	15,660	14,944
Общо	84,526	83,935

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 19). Към 31.12.2019 г. размерът на обезпечението е 68,866 х. лв. (31.12.2018 г. – 68,991 х. лв).

Оценки по справедлива стойност

(а) Йерархия на справедливите стойности

Оценката по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2019 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

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

Направените преоценки 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
 2019 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	83,219	716	83,935
Извършени довършителни работи и подобрения	153	-	153
Отписани	(16)	-	(16)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	429	25	454
Крайно салдо на 31 декември	83,785	741	84,526
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i>	429	25	454

**Равнение на справедливата стойност
 2018 г.**

	Ниво 2 BGN'000	Ниво 3 BGN'000	Общо BGN'000
Начално салдо на 1 януари	82,985	716	83,701
Извършени довършителни работи и подобрения	4	-	4
Продажби	(3)	(158)	(161)
Печалби /(загуби), общо, признати в текущата печалба или загуба за годината	233	158	391
Крайно салдо на 31 декември	83,219	716	83,935
<i>Нереализирани печалби/ (загуби) за годината, включени в текущата печалба или загуба (статия "Приходи от дейността")</i>	233	83	316

(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 2018 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

2019 г.

Групи активи	Подходи и техники за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни
<u>Ниво 2</u>		
Група „Софарма Бизнес Тауърс“	<p>а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)</p> <p>б. Пазарен подход. Оценъчна техника:</p>	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	Пазарни цени на идентични и сравними имоти	б. Срок на реализация на наемни сделки
<u>Ниво 3</u>		
Група „Други имоти“ в страната	<p>а. Приходен подход Оценъчна техника: Метод на капитализирания доход от наем като схема за прилагане на дисконтирани парични потоци (основна оценъчна техника)</p> <p>б. Пазарен подход. Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)</p>	<p>а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 4 лв. на кв.м. до 14 лв. на кв.м.</p> <p>б. Норма на възвръщаемост от 5,05% до 10,40%</p> <p>в. Срок на реализация на наемни сделки от 3 до 12 мес.</p>

2018 г.

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)	а. Наемни цени (по тип имот и градове/райони) от 5 лв. на кв.м. до 13 лв. на кв.м.
	б. Пазарен подход. Оценъчна техника: Пазарни цени на сравними имоти (помощна)	б. Норма на възвръщаемост от 5,85% до 8,30%
		в. Срок на реализация на наемни сделки от 3 до 12 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:

31.12.2019 г.

	Значими ненаблюдаеми входящи данни,	Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значимите наблюдаеми 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 +/- 4 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 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 5 х. лв.

31.12.2018 г.:

	Значими ненаблюдаеми входящи данни,	Изменение на ключовите ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между значимите наблюдаеми 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 +/- 4 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 1 мес. на срока за реализация на наемните сделки	Оценената справедлива стойност и общата сума на активите, респективно текущата печалба/(загуба) би се намалила/увеличила с +/- 5 х. лв.

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

11. ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	<i>Оборудване и апаратура</i>		<i>Стопански инвентар</i>		<i>Общо</i>	
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност						
Салдо на 1 януари	92	83	67	67	159	150
Придобити	7	9	-	-	7	9
Салдо на 31 декември	99	92	67	67	166	159
Натрупана амортизация						
Салдо на 1 януари	73	70	67	65	140	135
Начислена амортизация за годината	5	3	-	2	5	5
Салдо на 31 декември	78	73	67	67	145	140
Балансова стойност на 1 януари	19	13	-	2	19	15
Балансова стойност на 31 декември	21	19	-	-	21	19

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 , които се ползват в дейността на дружеството е 136 х. лв. (31.12.2018 г.: 136 х. лв.).

12. АКТИВИ С ПРАВО НА ПОЛЗВАНЕ

	<i>Земи и сгради</i>	
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	-	-
Ефект от прилагане на МСФО 16 към 1.1.2019	14	-
Салдо на 31 декември	14	-
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	-	-
Начислена амортизация за периода	5	-
Салдо на 31 декември	5	-
Балансова стойност на 1 януари	-	-
Балансова стойност на 31 декември	9	-

Признатият актив е дългосрочен договор за наем на терен, като съгласно преценката на ръководството е възприет срок за изчисляване на настоящата стойност до 31.10.2021 г.

13. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо на 1 януари	56	56
Придобити	2	-
Салдо на 31 декември	58	56
<i>Нагрупана амортизация</i>		
Салдо на 1 януари	56	56
Начислена амортизация за периода	-	-
Салдо на 31 декември	56	56
Балансова стойност на 1 януари	-	-
Балансова стойност на 31 декември	2	-

14. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Вземания от клиенти	448	505
Обезценка на несъбираеми вземания	(168)	(175)
Общо	280	330

Вземанията от клиенти по видове са както следва:

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Наеми	88	161
Консумативи и такса битови отпадъци	151	135
Други услуги	41	34
Общо	280	330

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 211 х. лв. (31.12.2018 г. 209 х. лв.).

За вземания в размер на 167 х. лв се водят съдебни дела, които към датата на изготвяне на отчета не са приключили (31.12.2018 г.: 175 х. лв.). Начислената за тях обезценка към 31 декември е в размер на 167 х. лв. (31.12.2018 г. : 175 х. лв.).

Възрастовата структура на просрочени необезценени търговски вземания е както следва:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	26	58
от 61 до 120 дни	12	58
от 121 до 360 дни	19	5
над 360 дни	<u>12</u>	<u>-</u>
Общо	<u>69</u>	<u>121</u>

Възрастовата структура на просрочени обезценени търговски вземания е както следва:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
над 360 дни	168	175
Обезценка	<u>(168)</u>	<u>(175)</u>
Общо	<u>-</u>	<u>-</u>

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:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	<u>175</u>	<u>172</u>
Отчетена обезценка	1	8
Възстановена загуба от обезценка	(8)	(1)
Отписана обезценка	<u>-</u>	<u>(4)</u>
Салдо в края на годината	<u>168</u>	<u>175</u>

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти.

15. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са от следните дружества:

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Дружества, свързани чрез основен акционер	56	64
Общо	56	64

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

Вземанията са в лева, текущи и безлихвени.

<i>Вид на вземането</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Консумативи и такса битови отпадъци	53	44
Наеми	3	16
Други услуги	-	4
Общо	56	64

Непадежиралите (редовни) вземания от свързани лица са с период на възникване до 30 дни и са в размер на 56 х.лв. (31.12.2018 г. 49 х.лв).

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
от 31 до 60 дни	-	5
от 61 до 120 дни	-	9
от 121 до 360 дни	-	1
Общо	-	15

Към 31.12.2019 г. няма просрочени обезценени вземания със свързани лица, респ. 31.12.2018 г.

16. ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Предоставени гаранции	14	16
Предплатени застраховки на имоти	9	12
Вземания по съдебни производства	18	18
Начислена обезценка	(18)	(18)
Вземания по съдебни производства, нетен размер	-	-
Други	7	9
Общо	30	37

Движение на коректива за обезценка:

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Салдо в началото на годината	18	17
Отчетена обезценка	-	1
Салдо в края на годината	18	18

17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	708	176
Парични средства в каса	6	14
Общо	714	190

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

- Райфайзенбанк (България) ЕАД – 708 х. лв. в лева (31.12.2018 : 176 х. лв. в лева);

18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал и премиен резерв

Към 31.12.2019 г. акционерният капитал на Софарма имоти АДСИЦ има следната структура:

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Основен капитал	21,416	20,954
Премиен резерв	27,560	25,036
Общо	48,976	45,990

Основният акционерен капитал обхваща общо 21 415 928 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2018 г.: 20 953 944 бр.)

<i>Издадени и напълно платени обикновени акции</i>	<i>акции</i>	<i>Основен капитал</i>	<i>Премиен резерв</i>
	<i>Брой</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Салдо на 1 януари 2018 година	20,103,965	20,104	20,361
Движение за годината			
- Емисия	849,979	850	4,675
Салдо на 31 декември 2018 година	20,953,944	20,954	25,036
Движение за годината			
- Емисия	461,984	462	2,524
Салдо на 31 декември 2019 година	21,415,928	21,416	27,560

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

Съветът на директорите на “Софарма имоти” АДСИЦ на свое заседание от 07.06.2019 год. взе решение за увеличаване на капитала на Дружеството на основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването от Устава на Дружеството за увеличаване на капитала, Съветът на директорите УВЕЛИЧАВА КАПИТАЛА на „СОФАРМА ИМОТИ“ АДСИЦ, от 20 953 944 лева, разпределен в 20 953 944 броя обикновени поименни безналични акции, всяка една с право на един глас и номинална стойност от по 1 лев, до 21 415 944 лева, чрез

издаване на нови 462 000 броя безналични акции, с право на един глас и номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 6,50 лева за акция.

Към 31.12.2019 г. подписката е приключила успешно, всички издадени акции от новата емисия в размер на 461 984 броя са записани и платени. Увеличението на основния капитал е вписано в Търговския регистър на 19 септември 2019 г.

Печалби от текущата година

Дружеството приключва 2019 г. като отчита печалба в размер на 7,187 х.лв. (2018 г.: 6,614 х. лв.). Остатъчната печалба за годината след приспадане на задължителния дивидент е в размер на 1,127 х. лв. (31.12.2018г. : 1.008 х. лв.).

Дивиденди

След преобразуване по ЗДСИЦ (чл.10) финансовият резултат за 2019 г., който се явява основа за изчисление на задължения по закон дивидент е 6,733 х. лв.(2018 г. – 6,229 х. лв.). Отчислението от печалбата за 2019 г. за дивидент е 90 % от основата и е в размер на 6,060 х.лв. (2018 г.:5,606). Сумата е начислена, като намаление на показателя за неразпределена печалба и е признато задължение за дивиденди в отчета за финансово състояние на дружеството към 31.12.2019 г., респ. 31.12.2018 г.

Печалба на акция преди задължителен дивидент

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	21,105,829	20,374,095
Печалба за периода (BGN'000)	7,187	6,614
Печалба на акция (BGN)	<u>0.34</u>	<u>0.32</u>

Печалба на акция след задължителен дивидент

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	21,105,829	20,374,095
Печалба за периода (BGN'000)	1,127	1,008
Печалба на акция (BGN)	<u>0.05</u>	<u>0.05</u>

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 31.12.2019 г. в размер на 68,866х. 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;

Договорът за инвестиционен кредит съдържа клаузи с изисквания за поддържане на определени финансови съотношения. Ръководството на дружеството текущо контролира изпълнението на тези финансови съотношения в комуникация със съответната банка кредитор.

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

20. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Към 31.12.2019 г. дългосрочните задължения към персонала в размер на 52 х. лв. (31.12.2018 г.: 49 х.лв.) са свързани с изплащането на тантиеми, разсрочени за период над 12 м. (до 2021 г. и до 2022 г.).

21. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31.12.2019 г. е формирано задължение по договор за наем на терен в район Искър с обща площ 190 кв.м.

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения по договор за наем	9	-
Общо	9	-

Срок **31.12.2019** **31.12.2018**

	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
До една година	5	-
Над една година	4	-
	<u>9</u>	<u>-</u>
Минимални лизингови плащания	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
до 1 година	<u>5</u>	<u>-</u>
<i>в т.ч.: главница</i>	5	-
над 1 година	<u>4</u>	<u>-</u>
<i>в т.ч.: главница</i>	4	-
Общо	<u><u>9</u></u>	<u><u>-</u></u>

Дължимите в рамките на 12 месеца лизингови вноски са представени в баланса като текуща част от нетекущите задължения по лизинг и сумата е включена в „Други текущи задължения“ (Приложение 25)

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
включват:	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към дружества, свързани чрез основен акционер	2,717	3,220
Общо	<u><u>2,717</u></u>	<u><u>3,220</u></u>
<i>Вид задължение</i>	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Префактурирани разходи по поддръжката на имоти	1,162	1,275
Такси за административно обслужване	1,163	1,506
Получени депозити във връзка с договори за наем	358	363
Извършени СМР и доставки на оборудване за активи в процес на изграждане	34	14
Лихви за забавени плащания	-	62
Общо	<u><u>2,717</u></u>	<u><u>3,220</u></u>

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.

23. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към клиенти и доставчици	91	109
Задължения по получени аванси	<u>53</u>	<u>30</u>
Общо	<u>144</u>	<u>139</u>

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.

24. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

<i>Данъчните задължения включват:</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Данък върху добавена стойност	13	119
Данък върху доходите на физическите лица	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо:	<u>14</u>	<u>120</u>

25. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<i>Другите текущи задължения</i> включват:		
Получени депозити от наематели - трети лица	1,112	961
Задължения към персонала и социалното осигуряване в т.ч.	69	66
<i>Задължения за тантиеми</i>	65	62
Задължения по оперативен лизинг (Приложение 21)	5	-
Други	-	8
Общо:	<u>1,186</u>	<u>1,035</u>

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.

26. СЕГМЕНТНО ОТЧИТАНЕ

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

Оперативни сегменти	Текущи активи		Нетекущи активи		Общо активи	
	<i>31.12.2019</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2019</i> <i>BGN'000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN'000</i>
Обекти в страната	73	60	15,660	14,944	15,733	15,004
Софарма Бизнес Тауърс	292	360	68,866	68,991	69,158	69,351
Общи на ниво предприятие	715	201	32	19	747	220
Общо	<u>1,080</u>	<u>621</u>	<u>84,558</u>	<u>83,954</u>	<u>85,638</u>	<u>84,575</u>

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	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	64	123	-	-
Софарма Бизнес Тауърс	16,461	19,365	153	4
Общи на ниво предприятие	7,456	7,533	9	9
Общо	23,981	27,021	162	13

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 31.12.2018 г.

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

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

Сегментни приходи

Оперативни сегменти	Приходи от основна дейност		Преоценка до справедлива стойност		Други доходи, нетно	
	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018	2019	2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	2,171	2,138	716	266	3	83
Софарма Бизнес Тауърс	8,920	8,526	(262)	50	58	26
Общо	11,091	10,664	454	316	61	109

Приходите от оперативни сегменти се наблюдават по местоположение на обекта, и респективно по клиенти. През 2019 г. и 2018 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Обекти в страната	(68)	(66)	(1)	(3)	2,822	2,418
Софарма Бизнес Тауърс	(2,924)	(2,819)	8	(5)	5,799	5,778
Общи на ниво предприятие	(1,088)	(1,134)	-	-	(1,088)	(1,134)
Общо	(4,080)	(4,019)	7	(8)	7,533	7,062

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

Сегментни финансови разходи и приходи

Оперативни сегменти	Финансови приходи и разходи	
	2019 BGN'000	2018 BGN'000
Софарма Бизнес Тауърс	(346)	(448)
Общо	(346)	(448)

През текущия отчетен период концентрацията на приходите на дружеството по клиенти се е запазила спрямо предходния период, като е отчетена концентрация на приходи само в един клиент – 4,160 х. лв. с 38% (31.12.2018 г.: 4,175 х. лв. с 39%).

27. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Структура на финансовите активи и пасиви на дружеството към 31 декември по категории е посочена по-долу.

	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Кредити и вземания	336	584
Търговски вземания	280	330
Вземания от свързани предприятия	56	64
Парични средства и парични еквиваленти	714	190
Общо финансови активи	1,050	584
Финансови пасиви	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	13,797	16,845
Дългосрочни банкови заеми	10,746	13,793
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	3,051	3,052
Други задължения	9,996	9,903
Задължения към свързани предприятия	2,717	3,220
Задължения за дивиденди	6,067	5,613
Търговски задължения	91	109
Задължения по оперативен лизинг	9	-
Други текущи задължения	1,112	961
Общо финансови пасиви	23,793	26,748

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 задължнялост, 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 матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

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

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.

<i>31 декември 2019 г.</i>	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	280	3,050	6,455	4,744	14,529
Задължения за дивиденди	7	-	6,060	-	-	6,067
Задължения към свързани лица	-	8	2,709	-	-	2,717
Задължения по оперативен лизинг	-	-	5	4	-	9
Търговски задължения	-	91	1,112	-	-	1,203
Общо	7	379	12,936	6,459	4,744	24,525
<i>31 декември 2018 г.</i>	<i>на</i>					<i>Общо</i>
	<i>виждане</i>	<i>до 1 м.</i>	<i>2-12 м.</i>	<i>1 - 3 г.</i>	<i>над 3 г.</i>	

	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Финансови пасиви						
Банкови заеми	-	286	3,113	6,592	7,937	17,928
Задължения за дивиденди	7	-	5,606	-	-	5,613
Задължения към свързани лица	2,098	759	363	-	-	3,220
Търговски задължения	-	109	961	-	-	1,070
Общо	2,105	1,154	10,043	6,592	7,937	27,831

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 равнища. 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.

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.

31 декември 2019 г.	<i>безлихвени</i>	<i>с фиксиран лихвен %</i>	<i>с плаващ лихвен %</i>	Общо
----------------------------	-------------------	----------------------------	--------------------------	-------------

	<i>намаление на лихвения процент</i>	<i>финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Увеличение / (Намаление)</i>
BGN	увеличение	(69)	(69)
BGN	намаление	69	6

<i>2018 година</i>	<i>Увеличение/ намаление на лихвения процент</i>	<i>Ефект върху финансовия резултат печалба/(загуба)</i>	<i>Ефект върху собствения капитал след задължителен дивидент за разпределение Увеличение / (Намаление)</i>
BGN	увеличение	(84)	(84)
BGN	намаление	84	8

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

Управление на капиталовия риск

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

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

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

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	13,797	16,845
<i>Банкови заеми</i>	<i>13,797</i>	<i>16,845</i>
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	(714)	(190)
Нетен дългов капитал	13,083	16,655
Общо собствен капитал	61,657	57,554
Общо капитал	74,740	74,209
Съотношение на задлъжнялост	17.50%	22.44%

Сумите, участващи в изчислението по-горе, са оповестени в Приложения № 17, 18, 19.

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.

28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>	<i>Период на свързаност</i>
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект Инвест АД	Дружество – основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Венцислав Стоев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Огнян Донев	Основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Група Софарма	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Санита Франчайзинг АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Ес Си ЕС Франчайз АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Зебра.Бгн АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Енергоинвестмънт АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Група Доверие Обединен Холдинг	Дружества, свързани чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Телсо АД	Дружество, свързано чрез основен акционер	2018 г. и 2019 г.

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

	<i>31.12.2019</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2018</i> <i>BGN '000</i>
<i>Извършени СМР за подобрения и довършителни работи работи по имоти, вкл. доставки на ДМА</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	163	14
	163	14
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	1,458	1,338
	1,458	1,338
<i>Консумативи и разходи по администриране и поддръжка на имоти</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	2,497	2,442

	2,497	2,442
<i>Други</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	20	62
	20	62
Общо	4,138	3,856
	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Продажби на свързани лица</i>		
<i>Приходи от наеми от:</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	3,766	3,782
	3,766	3,782
<i>Приходи от администриране и обслужване имоти</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	389	393
	389	393
<i>Префактурирани консумативи на наематели</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	324	300
	324	300
<i>Получени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер		10
	-	10
<i>Възстановени депозити по договори за наем</i>		
Дружества, свързани чрез основен акционер	(5)	(49)
	(5)	(49)
Общо	4,474	4,436

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица са оповестени в Приложения № 15 и 22.

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 90 х.лв. (2018 г.: 148 х.лв.), в т.ч:

- текущи възнаграждения – 24 х.лв. (2018г.: 24 х.лв.);
- тантиеми – 66 х.лв. (2018 г.: 124 х.лв.).

29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са настъпили събития след отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2019 г., освен оповестените в приложението на отчета.

В периода от 31 декември 2019 г. до датата, на която финансовият отчет е утвърден за издаване, не са възникнали сделки или събития от съществено значение и (или) с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха оказали значително влияние върху резултата за следващата финансов период.