



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 ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	21
4. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	21
5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	21
6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ	22
7. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	22
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	22
9. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	22
10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	23
11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
12. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	24
13. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24
14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	27



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1756, ул. “Лъчезар Станчев” № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд.

През месец април 2008 г. дружеството вписа в търговския регистър увеличението на капитала от 500 000 лв. на 649 990 лв.

1.1. Собственост и управление

Акционерният капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ към 31.12.2017г. е разпределен както следва:

	31.12.2017	31.12.2016
	BGN ,000	BGN ,000
Акционерен капитал (BGN'000)	650	650
Брой акции (номинал 1 лев)	649 990	649 990

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
“Софарма“ АД	262 471	40.38%
Огнян Иванов Донев	127 805	19.66%
Венцислав Симеонов Стоев	127 500	19.62%
“Телекомплект Инвест” АД	64 250	9.88%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	64 250	9.88%

„Софарма Билдингс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Иван Кралев	Председател на СД
Ирина Минчева	Зам. Председател на СД
Емил Костов	Изпълнителен директор и член на СД



Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителният директор Емил Георгиев Костов.

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
Михаела Толина	Член

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набиранни 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.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

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

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., не са настъпили промени в счетоводната политика, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за



ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промени в резултат на непарични трансакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности, и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно;

- *МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г. – не приет от ЕК) - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби.* Тази промяна пояснява отсрочените данъци при случаите, когато актив се оценява по справедлива стойност и оценката по справедлива стойност е по-ниска от данъчната база. Уточнението включва: а) временни разлики възникват независимо дали балансовата стойност на актива по-ниска от данъчната му основа; б) съответното предприятие би трябвало да прецени при определянето на своите бъдещи данъчни печалби дали би могло да приспада по-голяма сума от балансовата стойност на актива или не; в) ако според данъчното законодателство има ограничения за използването на данъчни печалби, срещу които може да се възстановяват определени отсрочени данъчни активи, то прегледът и оценката на възстановяването на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид; и г) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи;

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

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



- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Проектът на подмяната с новия стандарт е преминал през три фази: фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви; фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането; и фаза 3 Методология на определяне на обезценката. Понастоящем МСФО 9 е издаван на четири пъти, през м.ноември 2009 г., през м.октомври 2010 г., през м.ноември 2013 г. и окончателно през м.юли 2014 г. Фаза 1 Класификация и оценяване на финансовите активи и пасиви – с първите издания той подменя тези части на МСС 39, които се отнасят за класификацията и оценката на финансовите инструменти. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Фаза 2 Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Предприятия, прилагащи МСС 39, ще могат да приемат като политика тази опция, а също така, те ще могат да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджиране на справедлива стойност на лихвена експозиция според изискванията на МСС 39, дори и след като МСФО 9 влезе в сила. Фаза 3 Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба”. Съгласно този модел всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапи, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапи са: при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или за целия живот на актива; и съответно - при настъпването на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент;



- *МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (в сила за годишни периоди от 01.01.2016 г. – отложена процедура по приемане от ЕК за неопределен период).* Тази промяна възниква във връзка с непоследователност между изискванията и правилата на МСФО 10 и на МСС 28 (ревизиран 2011 г.) в случаите на трансакции от инвеститор към негово асоциирано или съвместно дружество. С нея основно се пояснява, че при трансакциите, които по съдържание са продажба или вноска на съвкупност от активи, но не са цялостен бизнес – печалбата или загубата се признава частично само до размера на дела на несвързаните инвеститори, а в случаите, когато трансакциите по същество са продажба или вноска на активи, които са бизнес по смисъла на МСФО 3 – печалбата или загубата се признава изцяло;
- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. - приет от ЕК).* Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Предположението е, че въвеждането на този стандарт може да доведе до следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;



- *МСФО 15 Приходи по договори с клиенти – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тези пояснения са свързани с (а) идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) трансфера на лицензии. Също така тази промяна дава и облекчения при преминаването към новия стандарт;
- *МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г. - не е приет от ЕК).* Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизинга при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване”, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в при текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на практиката; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството е в процес на задълбочено проучване на възможните ефекти и случаите на договори за наем и лизинг с клиенти, при които ще се наложат промени в прилаганата към настоящия момент счетоводна политика;
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г. – не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не са приети от ЕК).* Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхватът и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28);
- *КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е прието от ЕК).* Това разяснение се отнася за



отчитането на трансакции или части от трансакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третира за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на трансакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на трансакцията се определя за всяко отделно плащане.

Допълнително, за посочените по-долу променени стандарти, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2017 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството, а именно:

- *МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тези пояснения уточняват следното: (а) третирането на условията, свързани с придобиване на безусловни права при оценката и отчитането на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; (б) подход за класификация на споразуменията за плащане на базата на акции с елементи на нетен сетълмент за целите на удържане на личен данък на лицата от самото предприятие (под формата на инструменти на собствения капитал) – въвеждане на изключение от общото правило за постигане на практическо улеснение тези трансакции да се класифицират, така както щяха да се отчетат без опцията за нетен сетълмент; и (в) ново правило за отчитане при модификации на условията на трансакции за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства към акции, уреждани чрез издаване на инструменти на собствения капитал;
- *МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК).* Тази промяна е свързана с необходимостта от синхронизиране на отчитането при компании, които издават застрахователни договори, които попадат и в обхвата на МСФО 9, като представя два подхода за отчитането на приходи или разходи при определени финансови активи – подход на наслагване и подход на отсрочване.

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).

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период и края на предходния период.

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 представяне на финансовия отчет 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, 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 заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се третира като “други доходи от/(загуби) за дейността”.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност). Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнася получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6).

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в



отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи /(загуби) от дейността”.

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.

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.

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

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

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.



Последващо оценяване

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

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

Последващи разходи

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

Печалби и загуби от продажба

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

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.9. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

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

2.10. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения се отчитат 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, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

2.12. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от СОФАРМА БИЛДИНГС 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 за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - “*фонд Резервен*”, който се формира 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.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

2.13. Доходи на акция

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

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

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

2.14. Разпределение за дивиденди

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

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

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

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

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



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

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

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удръжки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

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

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Финансови активи

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

Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи



съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансово състояние си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние (Приложения 2.8, 2.9). Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията (Приложение 2.8).

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедливата им стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо - по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане.

2.17. 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, определни търговски и други вземания и задължения, които се оценяват на повтаряща се база.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се



базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива. Както определеният като основен, така и най-изгодният пазар са такива пазари, до които дружеството задължително има достъп.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството използва експертизата на външни лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти. Изборът на такива оценители се прави на годишна база, като се използват следните критерии: прилагани професионални стандарти, професионален опит и познания; репутация и пазарен статус. Периодично се преценява необходимостта от ротация на външните оценители – на всеки три-пет години.



Приложението на оценъчните подходи и техники, както и използваните входящи данни за всеки случай на измерване на справедлива стойност, са обект на задължително обсъждане и координиране между външните 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.

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

2.18.1. Обезценка на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави към датата на всеки отчет, на индивидуална база. Вземанията, при които са констатирани трудности при тяхното събиране, подлежат на анализ за определяне на частта от тях, която е реално събираема, а останалата част до номинала на съответното вземане се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) като загуба от обезценка.

След 180 дни закъснение вече се счита, че може да има индикатори за обезценка. При преценката на събираемостта на вземанията ръководството прави анализ на цялата експозиция от всеки контрагент с оглед установяване на реалната възможност за събирането им, а не само на ниво просрочени индивидуални вземания от контрагента, включително потенциалните възможности за събиране на евентуални лихви за компенсирание на просрочията. При установяване на висока несигурност относно събираемостта на дадено вземане (група вземания) се прави преценка каква част от него (тях) е обезпечена (залог, ипотека, поръчителства, банкова гаранция) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо възможно реализиране на обезпечението или плащане от поръчител). Вземанията или частта от тях, за които ръководството преценява, че съществува много висока несигурност за събирането им и не са обезпечени, се обезценяват на 100 %.



3. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждение на обслужващото дружество	13	14
Одиторски и консултантски услуги	3	6
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	3	3
Членски внос	2	2
Други външни услуги	3	2
Общо	24	27

Начислените разходи за годината за одит по закон са в размер на 3 х. лв. (2016 г.: 6 х. лв.)

4. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждения по трудов договор	6	5
Възнаграждения на Управителния съвет	24	24
Възнаграждения на Одитния комитет	8	-
Социални осигуровки	3	2
Общо	41	31

5. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи в размер на 4 х. лв. за 2016г. представляват лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение (2017 г : няма).



6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

Вид на вземането:	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2016</i> <i>BGN '000</i>
Предплатени разходи	1	-
Общо	1	-

7. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2017 г. са в размер на 1 х. лв. (2016 г: 2 х. лв) и представляват ДДС за месец декември 2017 г.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2016</i> <i>BGN '000</i>
Парични средства по разплащателни сметки	1,297	1,360
Общо	1,297	1,360

Наличните към 31 декември 2017 година парични средства са по сметка на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД – 1,297 х. лв. (31.12.2016 г. : 26 х.лв) и към 31.12.2016 г. по сметка в Юробанк България АД – 1,334 х.лв. (31.12.2017 г. - няма).

9. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен акционерен капитал

Регистрираният капитал на „Софарма Билдингс“ АДСИЦ към 31.12.2017 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен в 649 990 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.



	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен акционерен капитал	650	650
Резерви	702	756
Непокрита загуба	(65)	(54)
Общо	1,287	1,352

Резерви (Фонд Резервен)

Формираният резерв включва премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008г. с 149 990 лв. Увеличението на капитала е извършено през м. април 2008 г. когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 бр. нови акции.

На редовното Общо събрание на акционерите на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ, проведено на 05.06.2017 г., е взето решение формираната загуба за 2016 г. в размер на 54 х.лв да бъде покрита за сметка на фонд „Резервен“ и „Премии от емисии“ на дружеството.

Дивиденди

Дружеството приключва 2017 г.с финансов резултат загуба в размер на 65 х. лв.

След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е загуба в размер на 65 х. лв.

Дружеството не отчита задължителен дивидент за разпределение за 2017г.

Загуба на акция

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	649 990	649 990
Загуба за периода (BGN'000)	(65)	(54)
Загуба на акция (BGN)	(0.100)	(0.083)

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Задълженията към свързани лица в размер на 4 х.лв. (2016 г.: 4 х.лв.) са към дружества, свързани чрез ключов управленски персонал. Те са левови, текущи и са по повод на сделки за доставка на услуги. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.



11. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	4	3
Общо	4	3

Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

12. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

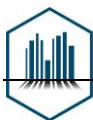
	<i>31.12.2017</i>	<i>31.12.2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Другите текущи задължения</i> включват:		
Данъчни задължения	1	-
Задължения към персонала и социалното осигуряване	3	3
Общо:	4	3

Задълженията към персонала и социалното осигуряване включват текущи задължения за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, Одитния комитет и персонала, респ. 2016 г.

Към 31.12.2017 г. няма неизползвани компенсируеми отпуски за предходни години.

13. 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 и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.



По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. То 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 основно в краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение.

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

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 добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

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.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към края на отчетния период. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.



	<i>до 1 м.</i> BGN'000	<i>1-6 м.</i> BGN'000	<i>6-12 м.</i> BGN'000	<i>1-5 г.</i> BGN'000	<i>над 5 г.</i> BGN'000	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> BGN'000
31 декември 2017г.						
Задължения към свързани лица	-	4	-	-	-	-
Търговски и други задължения		4				
	-	8	-	-	-	-
31 декември 2016 г.						
Задължения към свързани лица	-	4	-	-	-	-
Търговски и други задължения	3	-	-	-	-	-
	3	4	-	-	-	-

Риск на лихвоносни парични потоци

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

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

	<i>Безлихвени</i> <i>хил.лв.</i>	<i>С плаващ</i> <i>лихвен %</i> <i>хил.лв.</i>	<i>С</i> <i>фиксиран</i> <i>лихвен %</i> <i>хил.лв.</i>	<i>Общо</i> <i>хил.лв.</i>
31 декември 2017 г.				
Финансови активи	-	-	1,297	1,297
Финансови пасиви	8	-	-	8
31 декември 2016 г.				
Финансови активи	1,360	-	-	1,360
Финансови пасиви	7	-	-	7



14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е свързано със *следните лица*:

<i>Дружество</i>	<i>Вид на свързаност</i>	<i>Период на свързаност</i>
Софарма АД	Компания-майка	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект инвест АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Донев инвестмънтс холдинг АД	Дружество - основен акционер на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софарма Имоти АДСИЦ	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Софпринт груп АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез основен акционер	2016 г. и 2017 г.
Елфарма АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2016 г. и 2017 г.
Телсо АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2016 г. и 2017 г.
Телекомплект АД	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	2016 г. и 2017 г.
ДОХ група	Дружество, свързано на компанията-майка чрез ключов управленски персонал	До 20.12.2016 г.
Доверие Обединен Холдинг АД	Асоциирано дружество	От 21.12.2016г. и 2017г.
Софарма Трейдинг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Фармалогистика АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Електронкомерс ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Биофарм Инженеринг АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Витамина АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Момина крепост АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Унифарм АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софарма Варшава ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софарма Поланд ООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Иванчич и синове ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 09.05.2016 г.
Бриз ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Брититрейд СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Табина ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софарма Украйна ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
ЗАО Интерфарм	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
Виватон плюс ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
Бризфарм СООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Фито Палаузово АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Алеан ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Вестфарм ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
ООО НПК Биотест	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 26.08.2016 г.
ООО НПК Биотест	Асоциирано дружество на компанията-майка	от 27.08.2016 г. и 2017г.



ОДО БелАгроМед	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
ООО Фармацевт плюс	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
УАБ ТБС Фарма ЗАО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
БООО СпецАфармация	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
ООО Мед-дент	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
ООО Беллерофон	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
Медика Здраве ЕООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Медика Болканс ЕООД в ликвидация	Дъщерно дружество на компанията-майка	до 24.03.2016 г
Софарма Казахстан ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Аленфарм-плюс ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Меджел ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
СалюсЛайн ОДО	Асоциирано дружество на компанията-майка	до 22.11.2016 г.
СалюсЛайн ОДО	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 23.11.2016 г. и 2017 г.
Мобил Лайн ООО	Асоциирано дружество на компанията-майка	до 15.02.2017 г.
Мобил Лайн ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 16.02.2016 г. и 2017 г.
ГаленаФарм ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Данафарм ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софармаси ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софарма Трейдинг Белград ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софармаси 2 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софармаси 3 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Софармаси 4 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 29.02.2016 г и 2017г.
Софармаси 5 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 01.03.2016 г и 2017г.
Софармаси 6 ЕООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
НПФК Ариенс ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
Ивем и К ООО	Съвместно дружество на компанията- майка	2016 г. и 2017 г.
Здравей ООО	Асоциирано дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Фарматей ООО	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и 2017 г.
Вета Фарма АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 11.11.2016 г. и 2017г.
Рап Фарма Интернешънъл ООД	Дъщерно дружество на компанията-майка	от 14.04.2017 г.
Българско вино ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	от 21.12.2016 г. и 2017 г
ЗОФ Медико 21 ЕАД	Друго свързано лице на компанията-майка	от 21.12.2016 г. и 2017 г
СТМ Доверие ООД	Друго свързано лице на компанията-майка	от 21.12.2016 г. и 2017 г
Медика АД	Дъщерно дружество на компанията-майка	2016 г. и до 08.08.2017 г.

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

31.12.2017 **31.12.2016**
BGN '000 **BGN '000**

Доставки на услуги от:

Дружество свързано чрез ключов управленски персонал

13	14
13	14



Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Задълженията на дружеството към свързаните лица към 31 декември 2017г са оповестени в Приложение № 10.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение №11. Размерът на вознагражденията на управленския персонал за 2017 г. е 24 х.лв. (2016 г.: 24 х.лв.).