



Междинен Финансов Отчет

За периода, приключващ на 30 септември 2009г

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
	ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА	
2	ДРУЖЕСТВОТО	8
3	ПРИХОДИ	26
4	СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ	27
5	ДРУГИ ДОХОДИ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА	27
6	РАЗХОДИ ЗА ПРОДАЖБА	27
7	АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	28
8	РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	28
9	РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	28
10	РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	29
11	ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	29
12	ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	30
13	ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	31
14	ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	32
15	ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	33
16	ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	34
17	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	34
18	БАНКОВИ ЗАЕМИ	36
19	ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	38
20	ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА	39
21	ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И СОЦИАЛНОТО ОСИГУРЯВАНЕ	39
22	ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	40
23	ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	40
24	УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	40
25	СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	49
26	СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	51

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1220, ул. “Илиенско шосе” №16. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/24.03.2006 г. на Софийски градски съд.

През 2007 г. дружеството е увеличило акционерния си капитал от 5 850 хил. лева на 11 700 хил. лева (Решение № 4/02.03.2007 г. на Софийски градски съд) чрез издаване на нови 5 850 хил. броя обикновени безналични акции, всяка с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лв.

През 2009 г. няма настъпили промени в статута и регистрацията на дружеството.

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. Акции на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми ценни книжа, които се предлагат публично. Прехвърлянето на поименните безналични акции, издадени от дружеството, имат действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар, който издава документ, удостоверяващ правата върху тези акции.

Към 30.09.2009 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството е както следва:

	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	11700	11700	11700
Брой акции (номинал 1 лев)	11700000	11700000	11700000
Общ брой на регистрираните акционери	200	202	199
в т.ч. юридически лица	29	26	27
физически лица	171	176	172
Брой акции, притежавани от юридически лица	5065023	5057591	5043177
<i>% на участие на юридически лица</i>	<i>43.29%</i>	<i>43.23%</i>	<i>43.10%</i>
Брой акции, притежавани от физическите лица	6634977	6642409	6656823
<i>% на участие на физически лица</i>	<i>56.71%</i>	<i>56.77%</i>	<i>56.90%</i>

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
		0.00%
Огнян Иванов Донеv	2719145	23.24%
Венцислав Симеонов Стоев	2751423	23.52%
Борис Анчев Борисов	591875	5.06%
“Телекомплект” АД	2398780	20.50%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	2375077	20.30%

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

Бисера Лазарова	Председател
Стефка Обрешкова	Член
Борис Борисов	Член

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Борис Борисов.

1.2. Предмет на дейност

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

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

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Показател	2009	2008	2007
БВП в млн. Лева	30 283	66 728	56 520
Реален растеж на БВП	-4.90%	6.00%	6.20%
Инфлация в края на годината	1.30%	7.80%	12.50%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.43450	1.33392	1.41982
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.33568	1.38731	1.33122

Основен лихвен процент в края на годината	1.84%	5.12%	3.93%
Безработица (в края на годината)	7.90%	6.30%	6.90%

* *Данните за 2009 г. са текущи*
Източник: НСИ, БНБ

1.4. Коментар на ръководството за ефектите от финансовата криза и предприетите мерки за намаляване на влиянието ѝ

Към 30.09.2009 г. в дейността на Софарма имоти АДСИЦ не се наблюдават съществени последици от всеобщата финансова криза. В досегашната си практика дружеството е възприело политика при сключване на договорите за отдаване под наем на недвижимите имоти срокът да не бъде по-кратък от 3 /три/ години. Софарма имоти АДСИЦ демонстрира ръст в основната си дейност през 2009 г. спрямо предходната година, въпреки негативното влияние на финансовата криза върху икономическата среда през последната година.

В тази връзка ръководството на дружеството счита, че влиянието на кризата няма да се отрази съществено върху обхвата и обема на дейността му и не се предвиждат действия по реструктуриране на дейността през 2009 г. , които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му.

Във връзка с тенденциите в текущата икономическа среда (кредитна криза и спад в икономиката) ръководството е планирало да предприеме мерки за оптимизиране на резултатите от дейността си през 2009 г. и 2010г., които могат да бъдат обобщени в следното:

- съкращаване на непреките разходи;
- гарантиране и подобряване събираемостта на вземанията с оглед минимизиране риска от бъдещи ликвидни затруднения на дружеството;
- нови ценови предложения, адекватно съобразени с променящата се икономическа обстановка.

Също така не се планира спиране на експлоатацията на инвестиционните имоти и прекратяване на съществуващи наемни договори преди изтичане на сроковете в подписаните договори, което би довело до условия за обезценка.

Дружеството не възнамерява през следващите 12 месеца от датата на издаване на финансовия отчет да променя статута и дейността си предвид текущата икономическа криза.

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма имоти АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2008 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година са влезли в сила нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, а именно:

КРМСФО 11 МСФО 2 - Операции с групови и обратно изкупени акции (в сила за годишни периоди от 01.03.2007 г). Това тълкувание дава насоки относно третирането на операции с обратно изкупувани собствени акции или с акции на дружества от група в аспект (например, опции с акции на компанията-майка), т.е. дали следва тези операции да бъдат отчетени като операции по плащания на база акции уреждани с инструменти на собствен капитал или уреждани в парични средства в индивидуалните отчети на компанията-майка на съответните дружества от групата;

КРМСФО 12 Договори по концесионни услуги (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г.). Това тълкувание се прилага за договори, при което дружество-оператор от частния сектор участва в изграждането, финансирането, оперирането и поддържането на инфраструктурата, предназначена за услуги от публичния сектор;

КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит относно актив от дефинирани доходи, минимални изисквания за фондиране и тяхното взаимодействие (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г.) Това тълкуване дава насоки относно оценяването на ограничението в МСС 19 за сумата на надвишението, което може да се признава като актив. То обяснява също и как актив или пасив по пенсия може да бъде повлиян от договорни или законови изисквания за минимално фондиране;

МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – промени относно правилата за възможностите за прекласификация на определени финансови активи от категорията ”държани за търгуване” при наличие на необичайни обстоятелства (публикувани през м. октомври 2008 г. с ретроспективно действие от 1 юли 2008 г). Тези промени бяха направени от СМСС, и респ. приети от ЕК, поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г.

Новоприетите стандарти, промени в съществуващи стандарти и тълкувания, валидни в сила от 01.01.2009 г. не са довели до промени в прилаганата счетоводна политика на дружеството, както и не са довели до промени в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти.

МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 (променен) Представяне на финансовите отчети – относно упражняемите финансови инструменти (с пут опция) и задължения възникнали при ликвидация (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Промените в тези стандарти изискват упражняеми финансови инструменти (с пут опция), както и инструменти, които налагат на предприятие задължение да предостави на друга страна рго гата дял от нетните му активи само в случай на ликвидация, да бъдат класифицирани като компоненти на собствения капитал, ако са налице определени условия. Ръководството на дружеството е обмислило новите промени на МСС 1 и МСС 32 и счита, че те не биха оказали влияние на неговите активи и пасиви, както и не биха довели през 2009 г. до ретроспективни преизчисления на сравнителните данни за предходните години;

МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.) – относно условия за придобиване (на права) и отменяния (анулирания). Тези промени поясняват определенията за условията за придобиване (на права), въвеждат концепцията за условия за непридобиване (на права) като налагат изискването последните да бъдат отразени в справедливата стойност на датата на предоставянето (споразумяването). Също така са включени правила за счетоводното третиране на условията на непридобиване (на права) и отменянията (анулиранията). Ръководството е направило проучване и е определило, че тези промени не биха оказали влияние върху счетоводната политика и върху активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото няма практика за подобен тип сделки и операции.;

МСФО 3 (променен) Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.). Промените в стандарта са свързани с: разширяване на определението на “бизнес”, което вероятно би довело до разширяване на обхвата на придобиванията третирани като бизнес комбинации; оценяването на малцинственото (неконтролиращото) участие и представянето на сделките с него; третирането на разходите по придобиванията; оценяването на частта от цената на придобиването под условие и ефектите от нейните последващи промени; оценяване на предишни дялове в придобиваното дружество при поетапното придобиване и третиране на ефектите. Ръководството е преценило, че промените в този стандарт няма да окажат пряко влияние върху счетоводната политика на дружеството, доколкото последното не е компания-майка и не предвижда в близко бъдеще да извършва сделки, включени в обхвата на този стандарт.;

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите (в сила за годишни периоди от 01.07.2008 г.). Това тълкувание дава пояснение, че в случаите, когато продукти или услуги се продават заедно с някаква форма на стимул за лоялност от страна на клиента, то тези взаимоотношения са многокомпонентни, и вземането по получаваното от клиента възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на база справедлива стойност. Ръководството е направило проучване и е определило, че това тълкувание не би оказало влияние върху счетоводната политика и върху активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото няма практика за подобен тип сделки и операции.;

КРМСФО 15 Споразумение за изграждане на недвижими имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.- все още не е прието от ЕК). Това тълкувание дава пояснения кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило, вкл. по приложението на МСС 11 и МСС 18. Ръководството е определило, че това тълкувание не би оказало влияние върху счетоводната политика и върху активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото няма практика за подобен тип сделки и операции.;

КРМСФО 16 Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Това тълкувание дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като най-вече съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за

целите на признаването ѝ при освобождаването от инвестицията. Ръководството е определило, че това тълкуване не би оказало влияние върху счетоводната политика и върху активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото дейността му не включва такъв тип инвестиции и сделки;

КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.). Това тълкуване дава пояснения относно признаването на задължение за дивидент и неговата оценка, особено когато е предвидено разпределянето да става чрез непарични активи. Ръководството е направило проучване и е определило, че това тълкуване не би оказало съществено влияние върху счетоводната политика на дружеството, доколкото то няма установена такава практика.;

КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Това тълкуване дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора на ютилити от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до и услуги свързани със снабдяване с газ, вода, ток и др. подобни. Тези активи са получавани във връзка с осигуряването на достъп или снабдяването с такъв тип услуги/стоки. Ръководството е определило, че това нова тълкуване не би оказало влияние върху счетоводната политика на дружеството, доколкото неговата дейност не е в този стопански сектор, нито включва подобни сделки и операции.

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

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

1.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период, края на предходния период и началото на най – ранния сравним период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Ръководството на дружеството е обмислило ефектите от по-ранното приемане за прилагане на МСС 23 (*променен*) *Разходи по заеми (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.)*. До 01.01.2008 г. дружеството не е създавало/използвало в дейността си квалифицирани активи по смисъла на МСС 23, поради което не се е наложило преизчисляване на сравнителните данни за предишни периоди.

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 и/или разходи”.

2.4. Приходи

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

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ, вкл. като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

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

Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6).

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

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

2.5. Разходи

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

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

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

2.6. Оперативен лизинг

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

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

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

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези 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 са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип 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 актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за

хonorари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми такси, данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки отчет, на база цените на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите. Оценка на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

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

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се представят в състава на друг всеобхватен доход.

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, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от

балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

2.8. Имоти под строителство

Имотите под строителство са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка. Те не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по себестойност, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с придобиването на актива, които обичайно са разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др. Като компонент от цената на придобиване (себестойността) на актива за срока на строителството се капитализират и разходите по инвестиционния заем, с които се финансира придобиването и строителството на тези имоти (Приложение 12).

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите под строителство подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се изписва до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на имотите в строителство е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

2.9. Търговски и други вземания

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

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това. Изписването става за сметка на формирания коректив (Приложение № 2.18). Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка към “други разходи за дейността” на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

2.10. Пари и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

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

2.11. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.12. Лихвоносни заеми и други привлечени финансови ресурси

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси първоначално се признават и оценяват по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, последващо се оценяват по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за всеобхватния доход като финансови приходи или разходи (лихва) през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират (Приложение № 2.18.)

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.

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

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда (КТ) и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

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

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл. 6, ал. 3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване през 2009 г., е както следва:

- за периода 01.01.2009 г. – 30.09.2009 г.

30.50% (разпределено в съотношение работодател : осигурено лице 55:45) за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “ГВРС” в размер на 0.1%, както и осигурителна вноска за фонд “ТЗПБ”, която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

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”, фонд “ГВРС”, 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 да изплатят на съответните лица заработените от тях суми за периода на трудовия им стаж.. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор следните обезщетения:

- неспазено предизвестие - за периода на неспазеното предизвестие;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни и др. – от една брутна месечна работна заплата;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – в размер на brutното възнаграждение на работника за два месеца при условие, че има най-малко пет години трудов стаж и не е получавал обезщетение на същото основание;

- при пенсиониране – от 2 до 6 брутни месечни работни заплати според трудовия стаж в дружеството;
- за неизползван платен годишен отпуск - за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

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 персоналот е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за всеобхватния доход 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 като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към края на всеки отчетен период дружеството прави оценка на сумата на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката не се включват приблизителната преценка в недисконтиран размер на разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване.

Съгласно Кодекса на труда е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към края на отчетния период, по която те се представят в отчета за финансовото състояние, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за всеобхватния доход. Вземайки в предвид размера и съществеността на задълженията, сравнен с цената на актюерския труд, изчисленията могат да бъдат направени и от дружеството.

2.14. Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

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

2.15. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на

разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

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

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

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

2.16. Разпределение за дивиденсти

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

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

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

2.17. Сегментно отчитане

Отчетен сегмент представлява отграничим компонент на дружеството, който произвежда определени продукти или услуги (бизнес сегмент) или произвежда определени продукти или услуги в рамките на дадена икономическа среда (географски сегмент), и който е обект на рискове и ползи, различни от тези на другите сегменти.

Дружеството е приело да представя информация по два сегмента – по местонахождение на имотите – за географски сегмент, и по функционално/целево предназначение на отдаваните под наем инвестиционни имоти - за бизнес сегмент. Идентифицирането на сегментите е основано на преобладаващия източник на рисковете и възвръщаемостта за инвестираните средства от дружеството. Рисковете и възвръщаемостта за дружеството най-силно са повлияни от различията в географските области.

Капиталовите разходи (инвестиции) по бизнес сегменти са формирани от разходите извършени през периода за изграждане на секторни активи (имоти). Сегментните активи, пасиви и резултати включват директно относимите към съответния сегмент, както и тези, които могат да бъдат разпределени на разумна база. Не подлежат на разпределяне следните обекти: данъци за възстановяване и други текущи активи, заеми и общо привлечени средства и свързаните с тях разходи.

2.18. Финансови инструменти

2.18.1. 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 2.9, 2.10). 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 2.9).

2.18.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансово състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва (Приложение 2.11 и 2.12).

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

Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти

Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с доходността на лизинговите (наемните) договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за имоти с различни характеристики, които стойности се коригират за да отразят разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от

датата на сделките на тези цени до настоящия момент; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Също така ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Такава експертна оценка е извършена и към 31.12.2008 г. При нея оценителите са приложили следните подходи и оценъчни методи :

- „Метод на приходната стойност” – базира се на приходите, като за основа при направените изчисления е взет предполагаемият трайно реализиран наем за една календарна година; и
- „Метод на чистата (вещната) стойност на активите” – пазарната цена е получена като актуална строителна стойност на имота по цени към датата на оценката.

Справедливата стойност на имотите е определена при комбинация на резултатите постигнати от прилагането на горепосочените два метода с определяща тежест на “метода на доходната стойност”.

- Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи и др.

Към 30.09.2009 г. дружеството е направило подробен сравнителен анализ на промените в пазарните цени на притежаваните от него имоти и като резултат на наблюдавания общ спад поради установяващата се в страната икономическа и финансова криза и стагнацията на пазара за имоти. Ръководството е обмислило и съществуващите несигурности (следствие на кризата), свързани с прилаганите от него справедливи стойности за приблизителна счетоводна оценка на държаните от дружеството имоти. Неговото решение е да запази прилагания от предходните отчетни периоди оценъчен подход за постигане на последователност, като отчита несигурностите, които биха могли в бъдеще да доведат до други фактически резултати.

2.20. 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 2009 г. е 10% (2008 г.: 10%).

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

3. ПРИХОДИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми имоти	2064	1674	2278
Общо	2064	1674	2278

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Приходи от продажби по пазари</i>			
Износ			
Вътрешен пазар	2064	1674	2278
Общо	2064	1674	2278

Сключените договори за отдаване на оперативен лизинг са със срок от 3 до 9 години.

4. СЕБЕСТОЙНОСТ НА ПРОДАЖБИТЕ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Разходи за външни услуги	94	93	149
	94	93	149

5. ДРУГИ ДОХОДИ /ЗАГУБИ/ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи и загуби от дейността включват:	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Приходи от продажба на имоти	50		
Балансова стойност на продадени имоти	-40		
Печалба от продажба на имоти	10	0	0
Получени застрахователни обезщетения	1		
Други	-3		
Общо	8	0	0

6. РАЗХОДИ ЗА ПРОДАЖБА

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Разходи за материали	3		
Разходи за външни услуги	1		
	4	0	0

7. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Разходи за външни услуги	261	334	483
Разходи за заплати	22	22	28
Разходи за социални осигуровки и други социални разходи	1	1	
			2
	284	357	513

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

<i>Разходите за материали</i> включват:	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Рекламни материали	3		
Други материали			
Общо	3	0	0

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Възнаграждение на обслужващото дружество	200	329	443
Одиторски услуги	1	1	10
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН и др.	8	3	4
експертни оценки			11
Реклама	3		
Застраховки	8	7	9
Данък недвижими имоти	45	36	39
Такса битови отпадъци	65	32	56
Поддръжка уебсайт	4		
архитектурно заснемане			5
Ремонтни услуги	15	12	43

Топлоенергия			4
Други външни услуги	7	7	8
Общо	356	427	632

10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения по трудов договор	4	4	4
Възнаграждения на Управителен съвет	18	18	24
Социални осигуровки	1	1	2
Общо	23	23	30

11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови приходи			
Приходи от лихви по краткосрочни депозити	2	195	196
Общо:	2	195	196

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Финансови разходи			
Разходи за лихви по получени заеми	74		9
Банкови такси по заеми и гаранции	10		1
Нетни разлики от промяна на валутни курсове	2		1
Други банкови такси и комисионни	1		
Общо	87	0	11

12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Салдо на 1 януари в т.ч.	33 710	19 897	19 897
<i>Земи</i>	4 104		
<i>Търговски обекти</i>	21 766	19 897	19 897
<i>Инв.имоти в процес на придобиване</i>	7 840		
Придобити имоти през годината в т.ч.	7 999	5 564	13 800
<i>Земи</i>		4 104	4 104
<i>Търговски обекти</i>	411	1 460	1 856
<i>Инв.имоти в процес на придобиване</i>	7 588		7 840
Продадени имоти през годината в т.ч.	40	0	0
<i>Земи</i>			
<i>Търговски обекти</i>	40		
Оценка до справедлива стойност към 31 декември, отчетена в отчета за всеобхватния доход			13
Салдо в края на периода в т.ч.	41 669	25 461	33 710
<i>Земи</i>	4 104	4 104	4 104
<i>Търговски обекти</i>	22 137	21 357	21 766
<i>Инв.имоти в процес на придобиване</i>	15 428	0	7 840

Инвестиционните имоти на дружеството включват 74 търговски обекта с цел дългосрочното им отдаване под наем (2008 година – 67 обекта) и един УПИ, закупен с цел строителство на административно-търговски комплекс.

Оценка от лицензирани оценители

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

ИМОТИ ПОД СТРОИТЕЛСТВО

През 2008 г. Софарма имоти АДСИЦ е закупило земя за строителство на административно-търговски комплекс в София, район Дианабад. Сключен е договор за строителство от 29 септември 2008 г. за срок от 33 месеца и предварителен бюджет на инвестицията 75 млн. лв. Към 31 декември 2008 г. строителните работи са стартирани.

За финансиране на инвестицията дружеството е сключило договор за инвестиционен кредит с общ размер 35 млн. евро.

Към 30.09.2009 год. натрупаните разходи по строителството на административно-търговския комплекс са 15 427 хил. лв (2008 год. – 7840 хил.лв) и включват:

Капитализирани разходи	30.09.2009 BGN '000
Извършени строително-монтажни работи	14 651
Капитализирани лихви по инвестиционен кредит	630
Такси по заеми	63
Капитализирани други разходи	45
Застраховки	20
Електроенергия	10
Оценителски услуги	9
Всичко	15 428

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И ЗАЕМИ

Вид на вземането:	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Вземания от клиенти	146	96	126
Обезценка на несъбираеми вземания			
Вземания от клиенти, нетно	146	96	126
Предоставени търговски заеми			
Данъци за възстановяване	507	752	2031
Предоставени аванси		12	5
Предплатени разходи	281	3	
Други	5		3
Общо	939	863	2165

Вземанията от клиенти са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

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

Дружеството е определило период от 60 дни, след който срок се приема от дружеството, че са налице индикатори за обезценка, които подлежат на специален анализ и оценка за целите на признаване на обезценки, както и това е период, от който се начисляват лихви за забава.

Дружеството няма определени максимални лимити за вземания от клиенти. Поради спецификата на дейността приходите и респективно вземанията са концентрирани в 4 дружества (наематели).

14. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Вземанията от свързани предприятия са възникнали по повод на сделки за продажби на услуги – наеми и консумативни разходи. Вземанията са в лева, текущи и са безлихвени.

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

<i>Вид на вземането</i>	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Търговски вземания	20	16	6
Вземания по дивиденди			
Общо	20	16	6

Търговски вземания от свързани предприятия

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Ес Си Ес Франчайз АД	14	12	6
Санита Франчайзинг АД	2	3	
Телекомплект АД	4	1	
	20	16	6

Възрастовата структура на падежиралите търговски вземания от свързани лица е както следва:

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Отчетна стойност			
до 60 дни	20	16	6
от 61 до 90 дни			
от 91 до 120 дни			
над 120 дни			
	20	16	6

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

Търговските вземания от клиенти и свързани лица се състоят от:

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Вид на вземането			
Наеми	99	31	100
Консумативи и такса битови отпадъци	67	81	32
	166	112	132

15. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 30.09.2009 г. - 507 хил. лв. представляват ДДС за възстановяване.

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Данък добавена стойност	507	752	2031
Други			
Общо:	507	752	2 031

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	58	873	660
Парични средства в каса	2	3	1
Общо	60	876	661

Наличните към 30 септември парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД. Всички парични средства са в български лева.

17. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Основен акционерен капитал

Съдебно регистрираният размер на капитала на СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ към 30.06.2009 г. е в размер на 11 700 хил. лв., разпределен в 11 700 000 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция (31.12.2008г.: 11,700 х. лв.).

Законови резерви (Фонд Резервен)

Законовите резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на първото увеличение на капитала на дружеството със 150 хил. лв. Увеличението на капитала е извършено през м. юни 2006 г. когато основният капитал от 500 хил. лв. се увеличава на 650 хил. лв. чрез издаването на 150 хил. бр. нови акции.

Дивиденди

Дружеството приключва 2008 г. с финансов резултат – печалба в размер на 1,814 хил. лв. След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 1,801 хил. лв. На 26.05.2009год. на проведено редовно ОСА бе взето решение 1 638хил.лв от печалбата на дружеството за 2008г. да бъде разпределена под формата на дивиденди (брутен дивидент на една акция – 0,14 лв).

Размерът на отчислението от печалбата за годината за дивидент е 1,638 хил. лв. (2007 г.: 720) и е представено на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход. Изплащането на дивидента започна на 18.06.2009год. като съгласно Приложение № 27 към Правилника на “Централен депозитар” АД дивидентът се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен акционерен капитал	11700	11700	11700
Премиен резерв	600	600	600
Натрупани печалби	15207	14846	13620
Общо	27507	27146	25920

Натрупани печалби

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Натрупани печалби за предходни отчетни периоди	13620	13427	13427
Разпределение на печалба от предходни отчетни периоди	-18		-1621
Текуща печалба	1605	1419	1814
Общо	15207	14846	13620

Нетна печалба на акция

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	11 700 000	11 700 000	11 700 000
Нетна печалба за годината (BGN'000)	1587	1419	193
Нетна печалба на акция (BGN)	0.1356	0.1213	0.0165

18. БАНКОВИ ЗАЕМИ

През 2009 г. дружеството е ползвало следните банкови кредити:

<i>Видове кредити (по предмета на финансирането):</i>	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Кредит за капиталови инвестиции	12841		6545
Кредит за оборотни средства	335		1363
Общо	13176	0	7908

Кредит за оборотни средства

Банков кредит за финансиране до 100% от дължими ДДС плащания свързани с проекта за изграждане на административно-търговски комплекс от Банка Пиреос България АД. Кредитният лимит е 2 млн. евро за срок от 42 месеца с многократно усвояване.

Обезпечения по кредита са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговски комплекс;
- особен залог върху вземания по ДДС.

Инвестиционен кредит

Кредит за финансиране до 63% на инвестиционния бюджет на Проект за изграждане и пускане в експлоатация на административно-търговски комплекс. Кредитодател е Банка Пиреос България АД. Инвестиционният кредит е на стойност 35 млн. евро и се сключва за срок от 10 г. Софарма имоти АДСИЦ може да ползва гратисен период от 33 месеца съгласно погасителен план.

Усвояването на кредита е чрез финансиране на извършените строително-монтажни работи до достигане на етап “въвеждане в експлоатация“ на проекта.

Обезпечения за инвестиционния кредит са:

- ипотека на земята, върху която се изгражда административно-търговски комплекс;

- особен залог върху бъдещи вземания по договори за отдаване под наем, авансови плащания и доходи от комплекса;
- прехвърляне в полза на банката на всички издадени банкови гаранции и застрахователни полици по проекта.

Към 30.09.2009 г. средствата и по двата предоставени кредити не са усвоени изцяло.

Дружеството има задължение по договора за инвестиционен кредит да поддържа следните показатели към края на всеки шестмесечен период:

- коефициентът на обсъждане на дълга или DSCR да не е по-малък от 1.1.;
- коефициентът на покритие на дълга или LTV да не е повече от 70%.

Първият шестмесечен период започва да тече от датата на получаване на разрешение за ползване на проекта.

Всички предоставени банкови кредити са в евро.

Ефективните усреднени лихвени проценти по видове кредити са:

	2009	2008
	BGN '000	BGN '000
Кредит за капиталови инвестиции	от 3 м EURIBOR + 5,40% до 3 м EURIBOR + 6,09%	от 3 м EURIBOR + 2,40% до 3 м EURIBOR + 3,09%
Кредит за оборотни средства	от 1 м EURIBOR + 5,8% до 1 м EURIBOR +6.02%	от 1 м EURIBOR + 1,8% до 1 м EURIBOR +3.02%

Неусвоените договорени кредитни суми са както следва:

	30.09.2009	30.09.2008	31.12.2008
	BGN '000	BGN '000	BGN '000
С променлив процент:			
- до една година, в EUR	1 829	-	1 303
- над една година, в EUR	28 434	-	31 517
Общо	30 263	0	32 820

Дължимите по договорите за кредит главници и лихви се усвояват и погасяват от дружеството съгласно договорените планове и падежи. Просрочени суми няма.

19. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

<i>Задълженията към свързани предприятия</i>	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
включват:	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към дружества - основни акционери	1943	67	1060
Задължения към дружества под общ контрол			6
Общо	1943	67	1066

<i>Вид задължение</i>	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения за доставка на услуги	1943	67	1066
Задължения за доставка на ДМА			
Общо	1943	67	1066

Задълженията към свързани предприятия 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 и лихва е 60 дни

20. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	4	1	25
Задължения за съучастия			
Други			
Общо	4	1	25

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици от чужбина			
Задължения към доставчици от страната	4	1	25
Общо	4	1	25

Задълженията към доставчици са текущи, левови и са към български контрагенти за доставки на услуги. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 30 дни.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

	<i>30.09.2009</i> <i>BGN '000</i>	<i>30.09.2008</i> <i>BGN '000</i>	<i>31.12.2008</i> <i>BGN '000</i>
Задължения към персонала, в т.ч.:	2	2	2
<i>Текущи задължения по възнаграждения</i>	2	2	2
<i>Начисления за неползвани компенсирани отпуски</i>			
Задължения по социалното осигуряване	1		
<i>Текущи задължения във връзка с вноски по социалното осигуряване</i>	1		
<i>Начисления за неползвани компенсирани отпуски</i>			
Общо:	3	2	2

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

22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
ДДС	51		
Данъци върху доходите на физическите лица			
Общо:	51	0	0

23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Задължение за дивиденди			1621
Разчети със застрахователи			
Гаранционни депозити от наематели	4		
Общо:	4	0	1 621

24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

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

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

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>
30. Септември.09	
Финансови активи	
Вземания от свързани предприятия	20
Търговски и други текущи вземания	939
Парични средства и еквиваленти	60
Общо	1019

	<i>Други финансови пасиви BGN'000</i>
Финансови пасиви	
Банкови заеми	13176
Задължения към свързани предприятия	1943
Търговски и други задължения	62
Общо	15181

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>
30. Септември.08	
Финансови активи	
Вземания от свързани предприятия	16
Търговски и други текущи вземания	863
Парични средства и еквиваленти	876
Общо	1755

	<i>Други финансови пасиви BGN'000</i>
Финансови пасиви	
Банкови заеми	0
Задължения към свързани предприятия	67
Търговски и други задължения	3
Общо	70

	<i>Кредити и вземания BGN'000</i>
31.Декември.08	
Финансови активи	
Вземания от свързани предприятия	6
Търговски и други текущи вземания	2165
Парични средства и еквиваленти	661
Общо	2832

	<i>Други финансови пасиви BGN'000</i>
Финансови пасиви	
Банкови заеми	7908
Задължения към свързани предприятия	1066
Търговски и други задължения	1648
Общо	10622

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 надежност 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 вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, 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 – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране

на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Допълнително, дружеството има сключени договори за инвестиционен заем и заем на оборотни средства за финансиране на оперативната си дейност.

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

Матуритетен анализ

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

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-2 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
30 Септември 2009 г.							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия							20
Търговски и други текущи вземания		535	25	48	129	51	151
Парични средства и парични еквиваленти							60
	0	535	25	48	129	51	231
Финансови пасиви							
Банкови заеми		335			12841		1943
Задължения към свързани предприятия							62
Търговски и други задължения							62
	0	335	0	0	12841	0	2005

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-2 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
30 Септември 2008 г.							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия							16
Търговски и други текущи вземания		752					111
Парични средства и парични еквиваленти							876
	0	752	0	0	0	0	1003

Финансови пасиви							
Банкови заеми							67
Задължения към свързани предприятия							3
Дивиденди							3
Търговски и други задължения							70
	0	0	0	0	0	0	70

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-2 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>2-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
31 Декември 2008 г.							
Финансови активи							
Вземания от свързани предприятия		6					
Търговски и други текущи вземания		1	2031				133
Парични средства и парични еквиваленти							661
	7	2031	0	0	0	0	794

Финансови пасиви							
Банкови заеми	10	1362		2738	3798		
Задължения към свързани предприятия	1066						
Дивиденди			1621				
Търговски и други задължения	21						6
	1097	1362	1621	2738	3798	0	6

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са 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 банката-кредитор.

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

Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

Риск на лихвоносните парични потоци

30 Септември 2009 г.	<i>Безлихвени хил.лв.</i>	<i>С плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>С фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи	961		58	<u><u>1019</u></u>
Финансови пасиви	2005	13176		<u><u>15181</u></u>

30 Септември 2008 г.	<i>Безлихвени хил.лв.</i>	<i>С плаващ лихвен % хил.лв.</i>	<i>С фиксиран лихвен % хил.лв.</i>	<i>Общо хил.лв.</i>
Финансови активи	882		873	<u><u>1755</u></u>
Финансови пасиви	70			<u><u>70</u></u>
31 Декември 2008 г.				
Финансови активи	2172		660	<u><u>2832</u></u>
Финансови пасиви	2714	7908		<u><u>10622</u></u>

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 31 март:

	<i>30.09.2009</i>	<i>30.09.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Общо дългов капитал, т.ч.:	13176	0	7908
<i>Банкови заеми</i>	<i>13176</i>		<i>7908</i>
<i>Заеми от свързани предприятия</i>			
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	-60		-661
Нетен дългов капитал	13116	0	7247
Общо собствен капитал	27507		25920
Общо капитал	40623	0	33167
Съотношение на задлъжнялост	32.29%	0.00%	21.85%

Справедливи стойности

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

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

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

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние .

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

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

25. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

Свързани лица	Вид на свързаност
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество-основен акционер
Телекомлект АД	Дружество-основен акционер
Венцислав Стоев	Основен акционер
Огнян Донев	Основен акционер
Софийски Аптеки АД	Дружество под общ контрол
Санита Франчайзинг АД	Дружество под общ контрол
Ес Си Ес Франчайз АД	Дружество под общ контрол
Софарма Трейдинг АД	Дружество под общ контрол
Софарма АД Груп	Дружество под общ контрол
Сейба Аптеки и Дрогерии АД	Дружество под общ контрол
Калиман РТ АД	Дружество под общ контрол
ДОХ Група	Дружество под общ контрол

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

	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Доставки от свързани лица:			
Доставки на инвестиционни имоти от:			
Дружества - основни акционери			
Дружества под общ контрол	330	5470	1 795
	330	5470	1 795
Доставки на услуги от:			
Дружества - основни акционери	201	331	445
Дружества под общ контрол			
	201	331	445
Доставки на активи в процес на изграждане			
Дружества - основни акционери	6895		11 757
Дружества под общ контрол			
	6895	0	11 757
Префактурирани консумативи на имоти от:			
Дружества - основни акционери	15	21	29
Дружества под общ контрол			
	15	21	29
Общо	7441	5822	14 026
	30.09.2009 BGN '000	30.09.2008 BGN '000	31.12.2008 BGN '000
Продажби на свързани лица			
Приходи от наеми от:			
Дружества - основни акционери	27	27	35
Дружества под общ контрол	673	539	725
	700	566	760
Префактурирани консумативи на наематели			
Дружества - основни акционери	3	3	4
Дружества под общ контрол	46	55	69
	49	58	73
Общо	749	624	833

Вземанията и задълженията на дружеството със свързаните лица към 31 декември са оповестени съответно в Приложения № 10 и 16.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение №1.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал е както следва:

	<i>30.06.2009</i>	<i>30.06.2008</i>	<i>31.12.2008</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Възнаграждения на Съвета на директорите	18	18	12
Допълнителни възнаграждения на Съвета на директорите	0	0	0
Общо	18	18	12

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период по отношение на обектите представени в междинния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 30.09.2009г., освен оповестените в отчета. Не са възникнали, в периода от 30.09.2009г. до 30.10.2009 година сделки от съществено значение и/или с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха рефлектирвали значително върху резултата на Софарма имоти АДСИЦ.